

## Раздел III. Градостроительные регламенты

### Статья 16. Градостроительный регламент

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, иными физическими и юридическими лицами в случаях, установленных настоящими Правилами, при осуществлении планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, эксплуатации объектов капитального строительства и иных действий, связанных с градостроительной деятельностью и земельными отношениями, осуществляемыми на территории муниципального образования город Тула.

3. Действие установленных Правилами градостроительных регламентов распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах территориальных зон, установленных на карте градостроительного зонирования территории муниципального образования город Тула, за исключением земельных участков, указанных в части 4 настоящей статьи.

4. Действие градостроительных регламентов не распространяется на следующие земельные участки, расположенные на территории муниципального образования город Тула:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

- в границах территорий общего пользования;

- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель особо охраняемых природных территорий, сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

6. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти

Тулской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

7. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

8. Реконструкция указанных в части 7 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

9. В случае, если использование указанных в части 7 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

### ***Статья 17. Общие требования в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства***

1. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства разделены по степени разрешения относительно главной функции и включают:

а) основные виды разрешенного использования - виды, предназначенные для реализации главной функции;

б) условно разрешенные виды использования - виды, предназначенные для реализации главной функции, при этом требующие рассмотрения на публичных слушаниях и получения разрешения;

в) вспомогательные виды разрешенного использования - виды, допустимые только в качестве дополнительных видов по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. В случае, если основной или условно разрешенный вид использования не установлены, вспомогательный вид использования не считается разрешенным.

2. В части основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строитель-

ства градостроительными регламентами установлены общие требования к их применению, относящиеся ко всем установленным территориальным зонам в целом и требования, относящиеся к каждой из установленных территориальных зон в отдельности.

3. В части вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены общие требования к их применению, относящиеся ко всем установленным территориальным зонам в целом, указанные в настоящей статье.

4. Устанавливаются следующие общие требования к применению основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) при соблюдении требований технических регламентов и действующих нормативов градостроительного проектирования допускается применение двух и более основных и условно разрешенных видов использования в пределах одного земельного участка одновременно, в том числе в пределах одного здания;

2) гаражи для инвалидов (временно размещаемые) относятся к разрешенным видам использования на территории всех зон при соблюдении требований технических регламентов и действующих нормативов градостроительного проектирования, за исключением зон специального назначения, природно-рекреационных зон, зон военных объектов и иных режимных территорий.

3) инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.) являются всегда разрешенными, при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

5. В числе общих требований к размещению вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены следующие:

1) при соблюдении требований технических регламентов, действующих нормативов градостроительного проектирования, иных требований в соответствии с действующим законодательством допускаются в качестве вспомогательных видов разрешенного использования виды, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или необходимые для их обслуживания, функционирования, благоустройства, инженерного обеспечения, безопасности.

2) суммарная общая площадь зданий (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 30% общей площади зданий (помещений), расположенных на территории соответствующего земельного участка.

6. Виды разрешенного использования земельных участков, содержащиеся в градостроительных регламентах настоящих Правил, установлены в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функ-

ции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

**Статья 18. Общие требования в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельная высота зданий, строений, сооружений, которая определяется как разность отметок поверхности проезда для пожарных машин и нижней границы открывающегося проема (окна) в наружной стене верхнего этажа, в том числе мансардного. При этом верхний технический этаж не учитывается;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

5) максимальный коэффициент плотности застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение общей площади зданий, сооружений к площади земельного участка.

2. В части предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков градостроительными регламентами установлены следующие общие требования к размерам земельных участков:

1) предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для индивидуального жилищного строительства, составляют:

- минимальный – 300 кв. м;
- максимальный – 1500 кв. м;

2) предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения личного подсобного хозяйства в сельской местности, составляют:

- минимальный – 300 кв. м;
- максимальный – 1500 кв. м (для приусадебного земельного участка);
- максимальный – 10000 кв. м (для полевого земельного участка).

3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка и максимальный коэффициент плотности застройки в границах земельного участка не устанавливаются на земельные участки с видом разрешенного использования "коммунальное обслуживание".

## **Статья 19. Общие требования в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон с особыми условиями использования территорий, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами, определенными настоящими Правилами, с учетом ограничений, установленных законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особым использованием территорий.

2. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены на территории зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью ограничений, установленных настоящими градостроительными регламентами и законодательством Российской Федерации. При этом более жесткие ограничения являются приоритетными.

## **Статья 20. Градостроительные регламенты. Жилые зоны "Ж"**

### **Ж-1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами**

Зона застройки индивидуальными жилыми домами выделена для размещения и эксплуатации отдельно стоящих индивидуальных жилых домов, а также объектов обслуживания населения, связанных с проживанием граждан.

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования	
для индивидуального жилищного строительства	2.1
для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)*	2.2
предоставление коммунальных услуг	3.1.1
дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
улично-дорожная сеть	12.0.1
благоустройство территории	12.0.2
обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
площадки для занятий спортом	5.1.3
Условно разрешенные виды использования	
бытовое обслуживание **	3.3

Виды разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
дома социального обслуживания	3.2.1
оказание социальной помощи населению **	3.2.2
оказание услуг связи**	3.2.3
амбулаторно-поликлиническое обслуживание**	3.4.1
объекты культурно-досуговой деятельности**	3.6.1
осуществление религиозных обрядов**	3.7.1
государственное управление**	3.8.1
амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
магазины**	4.4
рынки**	4.3
общественное питание**	4.6
блокированная жилая застройка	2.3
административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг**	3.1.2

*Примечание:*

*\* Применяется только для условий сельских населенных пунктов.*

*\*\* Отдельно стоящие объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц и дорог всех типов, являющихся территориями общего пользования.*

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению, за исключением случаев, указанных в пункте 2 статьи 18 настоящих Правил;

- минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению, за исключением следующих случаев:

- минимальный отступ от границ земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, блокированной жилой застройки:

а) со стороны улицы до индивидуального жилого дома, блокированного жилого дома, их хозяйственных построек - не менее 5 м; проезда - не менее 3 м;

б) с иных сторон до индивидуального жилого дома, блокированного жилого дома - не менее 3 м; до хозяйственных построек - не менее 1 м;

- допускается группировка и блокировка индивидуальных жилых домов на смежных земельных участках по взаимному согласию их собственников с учетом противопожарных требований, при этом требования минимальных отступов от границ земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства на случаи группировки, блокировки не распространяются;

- в районах сложившейся застройки индивидуальные жилые дома должны располагаться по существующей линии застройки, определенной планировочной структурой квартала;

- при наличии линии регулирования застройки, утвержденной документацией

по планировке территории, индивидуальные жилые дома должны располагаться по линии регулирования застройки;

- предельная высота зданий, строений, сооружений - 14 м; предельная высота хозяйственных построек индивидуальных жилых домов, блокированных жилых домов - 6 м в коньке кровли; предельная высота ограждения земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, блокированной жилой застройки со стороны улицы, проезда, смежного земельного участка - 2 м;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;

- максимальный коэффициент плотности застройки в границах земельного участка - 0,8;

- при разделе земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, блокированной жилой застройки образуемые земельные участки должны быть обеспечены подъездом шириной не менее 3,5 м. При невозможности выполнения данного условия участок считается неделимым и не подлежит разделу на самостоятельные земельные участки.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии с пунктами 1, 5 статьи 17 настоящего раздела.

### **Ж-2 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами**

Зона предназначена для застройки малоэтажными жилыми домами с включением в состав жилого района отдельно стоящих и встроенно-пристроенных объектов повседневного обслуживания.

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования	
для индивидуального жилищного строительства	2.1
малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)*	2.2
блокированная застройка	2.3
предоставление коммунальных услуг	3.1.1
дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
улично-дорожная сеть	12.0.1
благоустройство территории	12.0.2
обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
площадки для занятий спортом	5.1.3

Виды разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Условно разрешенные виды использования	
хранение автотранспорта	2.7.1
административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2
дома социального обслуживания	3.2.1
оказание социальной помощи населению **	3.2.2
оказание услуг связи**	3.2.3
общежития	3.2.4
бытовое обслуживание **	3.3
амбулаторно-поликлиническое обслуживание**	3.4.1
объекты культурно-досуговой деятельности**	3.6.1
осуществление религиозных обрядов**	3.7.1
государственное управление**	3.8.1
амбулаторное ветеринарное обслуживание**	3.10.1
деловое управление**	4.1
рынки**	4.3
магазины**	4.4
банковская и страховая деятельность**	4.5
общественное питание**	4.6
гостиничное обслуживание**	4.7
служебные гаражи	4.9

*Примечание:*

*\* Применяется только для условий сельских населенных пунктов.*

*\*\* Отдельно стоящие объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц и дорог всех типов, являющихся территориями общего пользования.*

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению, за исключением случаев, указанных в части 3 статьи 18 настоящих Правил;

- минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению, за исключением следующих случаев:

- минимальный отступ от границ земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, блокированной жилой застройки:

а) со стороны улицы до индивидуального жилого дома, блокированного жилого дома, их хозяйственных построек - не менее 5 м; проезда - не менее 3 м;

б) с иных сторон до индивидуального жилого дома, блокированного жилого дома - не менее 3 м; до хозяйственных построек - не менее 1 м;

- допускается группировка и блокировка индивидуальных жилых домов на смежных земельных участках по взаимному согласию их собственников с учетом

противопожарных требований, при этом требования минимальных отступов от границ земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства на случаи группировки, блокировки не распространяются;

- в районах сложившейся застройки индивидуальные жилые дома должны располагаться по существующей линии застройки, определенной планировочной структурой квартала;

- при наличии линии регулирования застройки, утвержденной документацией по планировке территории, индивидуальные жилые дома должны располагаться по линии регулирования застройки;

- предельная высота зданий, строений, сооружений - 18 м; предельная высота хозяйственных построек индивидуальных жилых домов, блокированных жилых домов - 6 м в коньке кровли; предельная высота ограждения земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, блокированной жилой застройки со стороны улицы, проезда, смежного земельного участка - 2 м;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;

- максимальный коэффициент плотности застройки в границах земельного участка - 0,8.

При разделе земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, блокированной жилой застройки образуемые земельные участки должны быть обеспечены подъездом шириной не менее 3,5 м. При невозможности выполнения данного условия участок считается неделимым и не подлежит разделу на самостоятельные земельные участки.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков объектов капитального строительства определяются в соответствии с пунктами 1, 5 статьи 17 настоящего раздела.

### **Ж-3 - Зона застройки среднеэтажными жилыми домами**

Зона предназначена для застройки среднеэтажными жилыми домами с включением в состав жилого района отдельно стоящих и встроенно-пристроенных объектов повседневного обслуживания.

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования	
малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
блокированная застройка	2.3
среднеэтажная жилая застройка	2.5

Виды разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
предоставление коммунальных услуг	3.1.1
дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
улично-дорожная сеть	12.0.1
благоустройство территории	12.0.2
обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
площадки для занятий спортом	5.1.3
Условно разрешенные виды использования	
многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6
хранение автотранспорта	2.7.1
административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2
дома социального обслуживания	3.2.1
оказание социальной помощи населению *	3.2.2
оказание услуг связи*	3.2.3
общежития	3.2.4
бытовое обслуживание *	3.3
амбулаторно-поликлиническое обслуживание*	3.4.1
объекты культурно-досуговой деятельности*	3.6.1
осуществление религиозных обрядов*	3.7.1
государственное управление*	3.8.1
амбулаторное ветеринарное обслуживание*	3.10.1
деловое управление*	4.1
объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) *	4.2
рынки*	4.3
магазины*	4.4
банковская и страховая деятельность *	4.5
общественное питание*	4.6
гостиничное обслуживание*	4.7
развлекательные мероприятия*	4.8.1
служебные гаражи	4.9

*Примечание:*

*\* Отдельно стоящие объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц и дорог всех типов, являющихся территориями общего пользования.*

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции

объектов капитального строительства:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению;

- минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению;

- предельная высота зданий, строений, сооружений - 30 м;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;
- максимальный коэффициент плотности застройки в границах земельного участка – 0,8; В случае реконструкции элемента планировочной структуры максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка устанавливается - 1,04.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков объектов капитального строительства определяются в соответствии с пунктами 1, 5 статьи 17 настоящего раздела.

#### **Ж-4 - Зона застройки многоэтажными жилыми домами**

Зона предназначена для застройки многоэтажными жилыми домами с включением в состав жилого района отдельно стоящих и встроенно-пристроенных объектов всех уровней обслуживания.

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
<b>Основные виды разрешенного использования</b>	
среднеэтажная жилая застройка	2.5
многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6
предоставление коммунальных услуг	3.1.1
дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
улично-дорожная сеть	12.0.1
благоустройство территории	12.0.2
обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
площадки для занятий спортом	5.1.3
<b>Условно разрешенные виды использования</b>	
хранение автотранспорта	2.7.1
административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2
дома социального обслуживания	3.2.1
оказание социальной помощи населению *	3.2.2
оказание услуг связи*	3.2.3
общежития	3.2.4
бытовое обслуживание *	3.3
амбулаторно-поликлиническое обслуживание*	3.4.1
объекты культурно-досуговой деятельности*	3.6.1
осуществление религиозных обрядов*	3.7.1
государственное управление*	3.8.1
амбулаторное ветеринарное обслуживание*	3.10.1
деловое управление*	4.1

Виды разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))*	4.2
рынки*	4.3
магазины*	4.4
банковская и страховая деятельность*	4.5
общественное питание*	4.6
гостиничное обслуживание*	4.7
развлекательные мероприятия*	4.8.1
служебные гаражи	4.9

*Примечание:*

*\* Отдельно стоящие объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц и дорог всех типов, являющихся территориями общего пользования.*

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению;
- минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению;
- предельная высота зданий, строений, сооружений - 46 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;
- максимальный коэффициент плотности застройки в границах земельного участка – 1,2; В случае реконструкции элемента планировочной структуры максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка устанавливается – 2,08.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков объектов капитального строительства определяются в соответствии с пунктами 1, 5 статьи 17 настоящего раздела.

### **Ж-5 - Зона застройки жилыми домами повышенной этажности**

Зона предназначена для застройки многоэтажными жилыми домами с включением в состав жилого района отдельно стоящих и встроенно-пристроенных объектов всех уровней обслуживания.

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка

Виды разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования	
среднеэтажная жилая застройка	2.5
многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6
предоставление коммунальных услуг	3.1.1
дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
улично-дорожная сеть	12.0.1
благоустройство территории	12.0.2
обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
площадки для занятий спортом	5.1.3
Условно разрешенные виды использования	
хранение автотранспорта	2.7.1
административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2
дома социального обслуживания	3.2.1
оказание социальной помощи населению *	3.2.2
оказание услуг связи*	3.2.3
общежития	3.2.4
бытовое обслуживание *	3.3
амбулаторно-поликлиническое обслуживание*	3.4.1
объекты культурно-досуговой деятельности*	3.6.1
осуществление религиозных обрядов*	3.7.1
государственное управление*	3.8.1
амбулаторное ветеринарное обслуживание*	3.10.1
деловое управление*	4.1
объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)*)	4.2
рынки*	4.3
магазины*	4.4
банковская и страховая деятельность*	4.5
общественное питание*	4.6
гостиничное обслуживание*	4.7
развлекательные мероприятия*	4.8.1
служебные гаражи	4.9

*Примечание:*

*\* Отдельно стоящие объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц и дорог всех типов, являющихся территориями общего пользования.*

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению;

- минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению;
- предельная высота зданий, строений, сооружений - 90 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;
- максимальный коэффициент плотности застройки в границах земельного участка – 1,2; В случае реконструкции элемента планировочной структуры максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка устанавливается – 2,08.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков объектов капитального строительства определяются в соответствии с пунктами 1, 5 статьи 17 настоящего раздела.

### **Статья 21. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны "О"**

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов административно-хозяйственного управления, здравоохранения, культуры, просвещения, связи, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, общественного управления, а также учреждений среднего профессионального и высшего образования, научно-исследовательских учреждений, культовых объектов, центров деловой, финансовой и общественной активности, стоянок автомобильного транспорта и иных зданий и сооружений общегородского и областного значения.

#### **О-1 - Многофункциональная общественно-деловая зона**

Многофункциональная общественно-деловая зона О-1 выделена для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции административных, общественно-деловых, культурных объектов недвижимости. Допускается размещение производственных предприятий не выше V класса опасности.

Зона предназначена для размещения объектов с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения и бизнеса.

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования	
предоставление коммунальных услуг	3.1.1
административные здания организаций,	3.1.2

Виды разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
обеспечивающих предоставление коммунальных услуг дома социального обслуживания	3.2.1
оказание социальной помощи населению	3.2.2
оказание услуг связи	3.2.3
общежития	3.2.4
бытовое обслуживание	3.3
амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
стационарное медицинское обслуживание	3.4.2
объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1
религиозное использование	3.7
государственное управление	3.8.1
обеспечение научной деятельности	3.9
амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
деловое управление	4.1
объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2
рынки	4.3
магазины	4.4
банковская и страховая деятельность	4.5
общественное питание	4.6
гостиничное обслуживание	4.7
развлекательные мероприятия	4.8.1
проведение азартных игр	4.8.2
служебные гаражи	4.9
выставочно-ярмарочная деятельность	4.10
обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	5.1.1
обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
площадки для занятий спортом	5.1.3
оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4
водный спорт	5.1.5
авиационный спорт	5.1.6
легкая промышленность*	6.3
пищевая промышленность*	6.4
склады*	6.9
улично-дорожная сеть	12.0.1
благоустройство территории	12.0.2
Условно разрешенные виды использования	
хранение автотранспорта	2.7.1
служебные гаражи	4.9
заправка транспортных средств	4.9.1.1
автомобильные мойки	4.9.1.3
ремонт автомобилей	4.9.1.4

*Примечание:*

*\* Допускается размещение производственных предприятий не выше V класса опасности.*

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции

объектов капитального строительства:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению;

- минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению;

- предельная высота зданий, строений, сооружений - 30 м;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100%;

- максимальный коэффициент плотности застройки в границах земельного участка - 3,0.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков объектов капитального строительства определяются в соответствии с пунктами 1, 5 статьи 17 настоящего раздела.

### **О-1-1 - Многофункциональная общественно-деловая зона застройки общегородского значения**

Многофункциональная общественно-деловая зона застройки общегородского значения О-1-1 выделена для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции административных, общественно-деловых, культурных объектов недвижимости.

Зона предназначена для размещения объектов с широким спектром коммерческих обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение периодических потребностей населения и бизнеса.

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования	
предоставление коммунальных услуг	3.1.1
административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2
оказание социальной помощи населению	3.2.2
оказание услуг связи	3.2.3
бытовое обслуживание	3.3
амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1
цирки и зверинцы	3.6.3
осуществление религиозных обрядов	3.7.1
государственное управление	3.8.1
проведение научных исследований	3.9.2

Виды разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
деловое управление	4.1
объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2
рынки	4.3
магазины	4.4
банковская и страховая деятельность	4.5
общественное питание	4.6
гостиничное обслуживание	4.7
развлекательные мероприятия	4.8.1
проведение азартных игр	4.8.2
служебные гаражи	4.9
выставочно-ярмарочная деятельность	4.10
обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
площадки для занятий спортом	5.1.3
оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4
улично-дорожная сеть	12.0.1
благоустройство территории	12.0.2
Условно разрешенные виды использования	
хранение автотранспорта	2.7.1
служебные гаражи	4.9

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению;
- минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению;
- предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100%;
- максимальный коэффициент плотности застройки в границах земельного участка - не подлежит установлению.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков объектов капитального строительства определяются в соответствии с пунктами 1, 5 статьи 17 настоящего раздела.

### **О-1-2 - Смешанная общественно-жилая зона**

Смешанная общественно-жилая зона установлена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и расположенных (или вновь возводимых) на них многофункциональных объектов общественного и жилого назначения.

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования	
для индивидуального жилищного строительства*	2.1
малоэтажная многоквартирная жилая застройка**	2.1.1
среднеэтажная жилая застройка***	2.5
многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)***	2.6
предоставление коммунальных услуг	3.1.1
административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2
оказание услуг связи	3.2.3
общежития	3.2.4
бытовое обслуживание	3.3
амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1
цирки и зверинцы	3.6.3
осуществление религиозных обрядов	3.7.1
государственное управление	3.8.1
деловое управление	4.1
объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)	4.2
рынки	4.3
магазины	4.4
банковская и страховая деятельность	4.5
общественное питание	4.6
гостиничное обслуживание	4.7
развлекательные мероприятия	4.8.1
обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	5.1.1
обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
площадки для занятий спортом	5.1.3
оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4
улично-дорожная сеть	12.0.1
благоустройство территории	12.0.2
Условно разрешенные виды использования	
хранение автотранспорта	2.7.1
служебные гаражи	4.9

*Примечание:*

\* Размещение объектов указанных видов использования допускается при соблюдении требований к размещению подобных объектов, которые установлены для них градостроительным регламентом зоны Ж-1.

\*\* Размещение объектов указанных видов использования допускается при соблюдении требований к размещению подобных объектов, которые установлены для них градостроительным

регламентом зоны Ж-2.

\*\*\* Размещение объектов указанных видов использования допускается при соблюдении требований к размещению подобных объектов, которые установлены для них градостроительным регламентом зоны Ж-4.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению;
- минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению;
- предельная высота зданий, строений, сооружений - 30 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100%;
- максимальный коэффициент плотности застройки в границах земельного участка – 3,0.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков объектов капитального строительства определяются в соответствии с пунктами 1, 5 статьи 17 настоящего раздела.

## **О-2 - Зона специализированной общественной застройки - объектов здравоохранения и социальной защиты**

Зона объектов здравоохранения и социальной защиты установлена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и расположенных (или вновь возводимых) на них объектов здравоохранения, социальной защиты, а также объектов обслуживающей и вспомогательной инфраструктуры.

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования	
предоставление коммунальных услуг	3.1.1
дома социального обслуживания	3.2.1
оказание социальной помощи населению	3.2.2
амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
стационарное медицинское обслуживание	3.4.2
медицинские организации особого назначения	3.4.3
санаторная деятельность	9.2.1
историко-культурная деятельность	9.3
улично-дорожная сеть	12.0.1
благоустройство территории	12.0.2
Условно разрешенные виды использования	

Виды разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
оказание услуг связи	3.2.3
общежития	3.2.4
осуществление религиозных обрядов	3.7.1
магазины	4.4
гостиничное обслуживание	4.7
служебные гаражи	4.9
обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
площадки для занятий спортом	5.1.3

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению;
- минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению;
- предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;
- максимальный коэффициент плотности застройки в границах земельного участка - 2,4;

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков объектов капитального строительства определяются в соответствии с пунктами 1, 5 статьи 17 настоящего раздела.

### **О-3 - Зона специализированной общественной застройки – объектов образования**

Зона специализированной общественной застройки - объектов образования установлена для обеспечения правовых условий размещения и эксплуатации объектов науки, среднего и высшего профессионального образования, а также объектов обслуживающей и вспомогательной инфраструктуры.

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования	
предоставление коммунальных услуг	3.1.1
общежития	3.2.4

Виды разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2
обеспечение научной деятельности	3.9
обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
площадки для занятий спортом	5.1.3
историко-культурная деятельность	9.3
улично-дорожная сеть	12.0.1
благоустройство территории	12.0.2
Условно разрешенные виды использования	
малозэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
среднеэтажная жилая застройка	2.5
бытовое обслуживание	3.3
объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1
осуществление религиозных обрядов	3.7.1
общественное питание	4.6
служебные гаражи	4.9

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению;
- минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению;
- предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;
- максимальный коэффициент плотности застройки в границах земельного участка - 2,4.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков объектов капитального строительства определяются в соответствии с пунктами 1, 5 статьи 17 настоящего раздела.

#### **О-4 - Зона специализированной общественной застройки – объектов физической культуры и спорта**

Зона специализированной общественной застройки – объектов физической культуры и спорта установлена для обеспечения правовых условий размещения и эксплуатации объектов физической культуры и спорта, а также объектов обслуживающей и вспомогательной инфраструктуры.

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и

## объектов капитального строительства

Виды разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования	
предоставление коммунальных услуг	3.1.1
объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1
обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	5.1.1
обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
площадки для занятий спортом	5.1.3
оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4
водный спорт	5.1.5
авиационный спорт	5.1.6
спортивные базы	5.1.7
улично-дорожная сеть	12.0.1
благоустройство территории	12.0.2
Условно разрешенные виды использования	
общежития	3.2.4
общественное питание	4.6
гостиничное обслуживание	4.7
обеспечение внутреннего правопорядка	8.3

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению;

- минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению;

- предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению;

- максимальный коэффициент плотности застройки в границах земельного участка - не подлежит установлению.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков объектов капитального строительства определяются в соответствии с пунктами 1, 5 статьи 17 настоящего раздела.

### **О-5 - Зона исторического центра**

Зона О-5 установлена в целях сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

## Основные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования	
осуществление религиозных обрядов	3.7.1
историко-культурная деятельность	9.3
благоустройство территории	12.0.2
Условно разрешенные виды использования не устанавливаются	

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции

объектов капитального строительства:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению;

- минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению;

- требования к предельной высоте зданий, строений, сооружений утверждены Постановлением правительства Тульской области от 17.10.2019 № 492 "Об утверждении границ объединенной зоны охраны объектов культурного наследия в границах муниципального образования город Тула и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон";

- максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению;

- максимальный коэффициент плотности застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.

### ***Статья 22. Градостроительные регламенты. Производственные зоны "П"***

#### **П-1 - Промышленная зона**

Зона П-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования производственных предприятий с различными нормативами воздействия на окружающую среду, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного автомобильного и железнодорожного транспорта.

Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использова-

ния недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

### Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования	
хранение автотранспорта	2.7.1
предоставление коммунальных услуг	3.1.1
обеспечение научной деятельности	3.9
амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
приюты для животных	3.10.2
деловое управление	4.1
служебные гаражи	4.9
заправка транспортных средств	4.9.1.1
автомобильные мойки	4.9.1.3
ремонт автомобилей	4.9.1.4
производственная деятельность	6.0
недропользование	6.1
тяжелая промышленность	6.2
автомобилестроительная промышленность	6.2.1
легкая промышленность	6.3
фармацевтическая промышленность	6.3.1
пищевая промышленность	6.4
нефтехимическая промышленность	6.5
строительная промышленность	6.6
энергетика	6.7
связь	6.8
склады	6.9
складские площадки	6.9.1
целлюлозно-бумажная промышленность	6.11
научно-производственная деятельность	6.12
улично-дорожная сеть	12.0.1
благоустройство территории	12.0.2
Условно разрешенные виды использования	
административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2
общежития	3.2.4
бытовое обслуживание	3.3
осуществление религиозных обрядов	3.7.1
магазины	4.4
общественное питание	4.6
гостиничное обслуживание	4.7

Виды разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
обеспечение дорожного отдыха	4.9.1.2

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению;
- минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению;
- предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению;
- максимальный коэффициент плотности застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков объектов капитального строительства определяются в соответствии с пунктами 1, 5 статьи 17 настоящего раздела.

## П-2 - Зона производственных объектов

Зона П-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования производственных предприятий и складских баз с низкими уровнями шума и загрязнения.

Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования	
хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	1.15
обеспечение сельскохозяйственного производства	1.18
хранение автотранспорта	2.7.1
предоставление коммунальных услуг	3.1.1
административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2
обеспечение научной деятельности	3.9

Виды разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
приюты для животных	3.10.2
деловое управление	4.1
магазины	4.4
общественное питание	4.6
служебные гаражи	4.9
заправка транспортных средств	4.9.1.1
автомобильные мойки	4.9.1.3
ремонт автомобилей	4.9.1.4
легкая промышленность	6.3
фармацевтическая промышленность	6.3.1
пищевая промышленность	6.4
строительная промышленность	6.6
связь	6.8
склады	6.9
складские площадки	6.9.1
целлюлозно-бумажная промышленность	6.11
научно-производственная деятельность	6.12
улично-дорожная сеть	12.0.1
благоустройство территории	12.0.2
Условно разрешенные виды использования	
общежития	3.2.4
бытовое обслуживание	3.3
осуществление религиозных обрядов	3.7.1
гостиничное обслуживание	4.7
обеспечение дорожного отдыха	4.9.1.2

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению;
- минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению;
- предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению;
- максимальный коэффициент плотности застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков объектов капитального строительства определяются в соответствии с пунктами 1, 5 статьи 17 настоящего раздела.

## П-3 - Коммунально-складская зона

Зона П-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунальных предприятий и складских баз с низкими уровнями шума и загрязнения.

Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования	
обеспечение сельскохозяйственного производства	1.18
хранение автотранспорта	2.7.1
предоставление коммунальных услуг	3.1.1
административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2
обеспечение научной деятельности	3.9
амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
приюты для животных	3.10.2
деловое управление	4.1
магазины	4.4
общественное питание	4.6
служебные гаражи	4.9
заправка транспортных средств	4.9.1.1
автомобильные мойки	4.9.1.3
ремонт автомобилей	4.9.1.4
связь	6.8
склады	6.9
складские площадки	6.9.1
научно-производственная деятельность	6.12
стоянки транспорта общего пользования	7.2.3
улично-дорожная сеть	12.0.1
благоустройство территории	12.0.2
Условно разрешенные виды использования	
общежития	3.2.4
бытовое обслуживание	3.3
осуществление религиозных обрядов	3.7.1
гостиничное обслуживание	4.7
обеспечение дорожного отдыха	4.9.1.2

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению;

- минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению;

- предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению;

- максимальный коэффициент плотности застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков объектов капитального строительства определяются в соответствии с пунктами 1, 5 статьи 17 настоящего раздела.

### ***Статья 23. Градостроительные регламенты. Зона инженерной инфраструктуры "И"***

#### **И-1 - Зона инженерной инфраструктуры**

Зона инженерной инфраструктуры выделена для формирования комплексов и объектов инженерной инфраструктуры для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации инженерных объектов.

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования	
хранение автотранспорта	2.7.1
предоставление коммунальных услуг	3.1.1
административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2
оказание услуг связи	3.2.3
служебные гаражи	4.9
энергетика	6.7
связь	6.8
улично-дорожная сеть	12.0.1
благоустройство территории	12.0.2
Условно разрешенные виды использования	
бытовое обслуживание	3.3

Виды разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
магазины	4.4
общественное питание	4.6
гостиничное обслуживание	4.7
обеспечение дорожного отдыха	4.9.1.2

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению;
- минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению;
- предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению;
- максимальный коэффициент плотности застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков объектов капитального строительства определяются в соответствии с пунктами 1, 5 статьи 17 настоящего раздела.

## ***Статья 24. Градостроительные регламенты. Зона транспортной инфраструктуры "Т"***

### **Т-1 - Зона транспортной инфраструктуры**

Зона транспортной инфраструктуры выделена для обеспечения развития объектов автомобильного транспорта в соответствии с их технологическими потребностями и условиями размещения на территории муниципального образования город Тула, развития комплексов пассажирских и грузовых терминалов, оснащенных всеми необходимыми для качественного выполнения основных функций технологическими и социальными объектами.

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования	
хранение автотранспорта	2.7.1

Виды разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
предоставление коммунальных услуг	3.1.1
служебные гаражи	4.9
заправка транспортных средств	4.9.1.1
обеспечение дорожного отдыха	4.9.1.2
автомобильные мойки	4.9.1.3
ремонт автомобилей	4.9.1.4
железнодорожные пути	7.1.1
обслуживание железнодорожных перевозок	7.1.2
размещение автомобильных дорог	7.2.1
обслуживание перевозок пассажиров	7.2.2
стоянки транспорта общего пользования	7.2.3
водный транспорт	7.3
воздушный транспорт	7.4
трубопроводный транспорт	7.5
улично-дорожная сеть	12.0.1
благоустройство территории	12.0.2
Условно разрешенные виды использования	
бытовое обслуживание	3.3
магазины	4.4
общественное питание	4.6
гостиничное обслуживание	4.7
склады	6.9

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению;
- минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению;
- предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению;
- максимальный коэффициент плотности застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков объектов капитального строительства определяются в соответствии с пунктами 1, 5 статьи 17 настоящего раздела.

**Статья 25. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования "СХ"**

## СХ-1 - Зона сельскохозяйственных предприятий

Зона сельскохозяйственных предприятий выделена для обеспечения правовых условий размещения объектов сельскохозяйственного производства.

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования	
растениеводство	1.1
выращивание зерновых и иных культур	1.2
овощеводство	1.3
выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур	1.4
садоводство	1.5
выращивание льна и конопли	1.6
животноводство	1.7
скотоводство	1.8
звероводство	1.9
птицеводство	1.10
свиноводство	1.11
пчеловодство	1.12
рыбоводство	1.13
научное обеспечение сельского хозяйства	1.14
хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	1.15
ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	1.16
питомники	1.17
обеспечение сельскохозяйственного производства	1.18
сенокосение	1.19
выпас сельскохозяйственных животных	1.20
передвижное жилье	2.4
предоставление коммунальных услуг	3.1.1
научно-производственная деятельность	6.12
улично-дорожная сеть	12.0.1
благоустройство территории	12.0.2
Условно разрешенные виды использования	
размещение автомобильных дорог	7.2.1
трубопроводный транспорт	7.5
гидротехнические сооружения	11.3

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению;
- минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению;
- предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению;
- максимальный коэффициент плотности застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков объектов капитального строительства определяются в соответствии с пунктами 1, 5 статьи 17 настоящего раздела.

### **СХ-1-1 - Зона сельскохозяйственного использования**

Зона СХ-1-1 выделена для целей сельскохозяйственного использования, снижения техногенного воздействия на земли населенных пунктов в условиях вовлечения их в экономическую деятельность предприятий и граждан.

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования	
выращивание зерновых и иных культур	1.2
овощеводство	1.3
выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур	1.4
садоводство	1.5
пчеловодство	1.12
рыбоводство	1.13
научное обеспечение сельского хозяйства	1.14
хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	1.15
ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	1.16
питомники	1.17
сенокосение	1.19
выпас сельскохозяйственных животных	1.20
предоставление коммунальных услуг	3.1.1
улично-дорожная сеть	12.0.1
благоустройство территории	12.0.2

Виды разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Условно разрешенные виды использования	
передвижное жилье	2.4
научно-производственная деятельность	6.12
размещение автомобильных дорог	7.2.1
трубопроводный транспорт	7.5
гидротехнические сооружения	11.3

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению;
- минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению;
- предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению;
- максимальный коэффициент плотности застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков объектов капитального строительства определяются в соответствии с пунктами 1, 5 статьи 17 настоящего раздела.

### **СХ-2 - Зона ведения садоводства и огородничества**

Зона СХ-2 предназначена для ведения садоводства, огородничества.

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования	
предоставление коммунальных услуг	3.1.1
благоустройство территории	12.0.2
земельные участки общего назначения	13.0
ведение огородничества	13.1
ведение садоводства	13.2
Условно разрешенные виды использования	

Виды разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
трубопроводный транспорт	7.5
гидротехнические сооружения	11.3

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению;
- минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению;
- предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению;
- максимальный коэффициент плотности застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков объектов капитального строительства определяются в соответствии с пунктами 1, 5 статьи 17 настоящего раздела.

### **СХ-2-1 - Зона садоводческих объединений**

Зона СХ-2-1 предназначена для ведения садоводства.

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования	
предоставление коммунальных услуг	3.1.1
улично-дорожная сеть	12.0.1
благоустройство территории	12.0.2
земельные участки общего назначения	13.0
ведение садоводства	13.2
Условно разрешенные виды использования	
бытовое обслуживание	3.3
магазины	4.4

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению, за исключением случаев, указанных в СП 53.13330.2019 "Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения" (СНиП 30-02-97\* Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения)", утвержденном Приказом Минстроя России от 14.10.2019 № 618/пр и введенном в действие с 15.04.2020;

- минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению, за исключением следующих случаев:

минимальный отступ от границ земельного участка для ведения садоводства:

а) со стороны улицы до жилого дома, садового дома, их хозяйственных построек - не менее 5 м; проезда - не менее 3 м;

б) с иных сторон до жилого дома, садового дома - не менее 3 м; до хозяйственных построек - не менее 1 м;

- допускается группировка и блокировка жилых домов, садовых домов на смежных земельных участках по взаимному согласию их собственников с учетом противопожарных требований, при этом требования минимальных отступов от границ земельного участка для ведения садоводства на случаи группировки, блокировки не распространяются;

- при наличии линии регулирования застройки, утвержденной документацией по планировке территории, жилые дома, садовые дома должны располагаться по линии регулирования застройки;

- предельная высота зданий, строений, сооружений - 12 м; предельная высота хозяйственных построек - 6 м в коньке кровли; предельная высота ограждения земельного участка для ведения садоводства со стороны улицы, проезда, смежного земельного участка - 2 м;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;

- максимальный коэффициент плотности застройки в границах земельного участка - 0,8.

При разделе земельного участка для ведения садоводства, образуемые земельные участки должны быть обеспечены подъездом шириной не менее 3,5 м. При невозможности выполнения данного условия участок считается неделимым и не подлежит разделу на самостоятельные земельные участки.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков объектов капитального строительства определяются в соответствии с пунктами 1, 5 статьи 17 настоящего раздела.

## ***Статья 26. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения "Р"***

Зоны рекреационного назначения выделены для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и созда-

ния экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечения их рационального использования, а также для отдыха населения, туризма, спорта.

### **Р-1 - Зона зеленых насаждений общего пользования (парки, скверы, бульвары, сады)**

Зона Р-1 выделена для обеспечения условий сохранения и развития озелененных территорий при их использовании с возможностью строго ограниченного строительства объектов отдыха, спорта и досуга, сохранения территорий, представляющих ценность, для отдыха на открытом воздухе.

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования	
парки культуры и отдыха	3.6.2
благоустройство территории	12.0.2
Условно разрешенные виды использования	
предоставление коммунальных услуг	3.1.1
площадка для занятий спортом	5.1.3
оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению;
- минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению;
- предельная высота зданий, строений, сооружений - 5 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 10%;
- максимальный коэффициент плотности застройки в границах земельного участка - 0,1.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков объектов капитального строительства определяются в соответствии с пунктами 1, 5 статьи 17 настоящего раздела.

### **Р-1-1 - Зона городских лесов**

Зона Р-1-1 выделена для обеспечения условий сохранения и развития зеленых массивов, создания комфортных условий посещения лесных территорий, обустройства территории для отдыха населения.

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования	
охрана природных территорий	9.1
Условно разрешенные виды использования не устанавливаются	

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению;
- минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению;
- предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению;
- максимальный коэффициент плотности застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков объектов капитального строительства определяются в соответствии с пунктами 1, 5 статьи 17 настоящего раздела.

## **Р-2 - Зона объектов отдыха и туризма**

Зона Р-2 выделена для обеспечения условий сохранения и развития, ценных в природном отношении территорий, пригодных для санаторно-курортного лечения, отдыха, туризма, размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка

Виды разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования	
предоставление коммунальных услуг	3.1.1
отдых, рекреация	5.0
природно-познавательный туризм	5.2
туристическое обслуживание	5.2.1
охота и рыбалка	5.3
причалы для маломерных судов	5.4
санаторная деятельность	9.2.1
улично-дорожная сеть	12.0.1
благоустройство территории	12.0.2
Условно разрешенные виды использования	
площадка для занятий спортом	5.1.3
оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4
спортивные базы	5.1.7
гидротехнические сооружения	11.3

Предельные размеры земельных участков и предельные размеры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению;
- минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению;
- предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению;
- максимальный коэффициент плотности застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков объектов капитального строительства определяются в соответствии с пунктами 1, 5 статьи 17 настоящего раздела.

### ***Статья 27. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения "СН"***

#### **СН-1 - Зона кладбищ**

Зона кладбищ выделена для обеспечения правовых условий размещения объектов, использование которых несовместимо с территориальными зонами другого назначения (кладбищ, крематориев).

## Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования	
осуществление религиозных обрядов	3.7.1
улично-дорожная сеть	12.0.1
благоустройство территории	12.0.2
ритуальная деятельность	12.1
Условно разрешенные виды использования	
предоставление коммунальных услуг	3.1.1
бытовое обслуживание	3.3

Предельные размеры земельных участков и предельные размеры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению;
- минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению;
- предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению;
- максимальный коэффициент плотности застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков объектов капитального строительства определяются в соответствии с пунктами 1, 5 статьи 17 настоящего раздела.

### **СН-2 - Зона складирования и захоронения отходов**

Зона СН-2 выделена для обеспечения правовых условий размещения объектов, использование которых несовместимо с территориальными зонами другого назначения.

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования	
предоставление коммунальных услуг	3.1.1
улично-дорожная сеть	12.0.1
благоустройство территории	12.0.2
специальная деятельность	12.2
Условно разрешенные виды использования не устанавливаются	

Предельные размеры земельных участков и предельные размеры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению;
- минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению;
- предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению;
- максимальный коэффициент плотности застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков объектов капитального строительства определяются в соответствии с пунктами 1, 5 статьи 17 настоящего раздела.

### **СН-3 - Зона режимных территорий**

Зона СН-3 выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и расположенных (или вновь возводимых) на них объектов капитального строительства в границах территорий режимных объектов в порядке, установленном уполномоченными органами государственной власти.

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования	
предоставление коммунальных услуг	3.1.1

Виды разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
служебные гаражи	4.9
объекты дорожного сервиса	4.9.1
обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
обеспечение деятельности по исполнению наказаний	8.4
улично-дорожная сеть	12.0.1
благоустройство территории	12.0.2
Условно разрешенные виды использования	
жилая застройка	2.0
образование и просвещение	3.5
общежития	3.2.4

Предельные размеры земельных участков и предельные размеры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению;

- минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению;

- предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению;

- максимальный коэффициент плотности застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.

Порядок использования режимных территорий устанавливается нормативными правовыми актами Российской Федерации.

#### **СН-4 - Зона озелененных территорий специального назначения**

Зона СН-4 выделена для сохранения и развития зеленых насаждений санитарно-защитных, водоохраных, защитно-мелиоративных, противопожарных зон и других зеленых насаждений на земельных участках, расположенных за пределами жилых, общественно-деловых и рекреационных зон.

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования	

Виды разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
предоставление коммунальных услуг	3.1.1
охрана природных территорий	9.1
улично-дорожная сеть	12.0.1
благоустройство территории	12.0.2
Условно разрешенные виды использования	
хранение автотранспорта	2.7.1
бытовое обслуживание	3.3
магазины	4.4
общественное питание	4.6
служебные гаражи	4.9

Предельные размеры земельных участков и предельные размеры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению;

- минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению;

- предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению;

- максимальный коэффициент плотности застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков объектов капитального строительства определяются в соответствии с пунктами 1, 5 статьи 17 настоящего раздела.

### **СН-5 - Зона специального назначения**

Зона СН-5 выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и расположенных (или вновь возводимых) на них объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения мероприятий по поддержанию боевой готовности воинских частей в границах территорий специального назначения.

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка

Виды разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования	
жилая застройка	2.0
хранение автотранспорта	2.7.1
предоставление коммунальных услуг	3.1.1
общежития	3.2.4
бытовое обслуживание	3.3
амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1
магазины	4.4
общественное питание	4.6
служебные гаражи	4.9
заправка транспортных средств	4.9.1.1
автомобильные мойки	4.9.1.3
ремонт автомобилей	4.9.1.4
обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
площадка для занятий спортом	5.1.3
оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4
туристическое обслуживание	5.2.1
обеспечение обороны и безопасности	8.0
обеспечение вооруженных сил	8.1
улично-дорожная сеть	12.0.1
благоустройство территории	12.0.2
запас	12.3
Условно разрешенные виды использования	
образование и просвещение	3.5
деловое управление	4.1
рынки	4.3
энергетика	6.7
размещение автомобильных дорог	7.2.1
трубопроводный транспорт	7.5
курортная деятельность	9.2
ведение садоводства	13.2

Предельные размеры земельных участков и предельные размеры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению;

- минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению;

- предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению;

- максимальный коэффициент плотности застройки в границах земельного

участка не подлежит установлению.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков объектов капитального строительства определяются в соответствии с пунктами 1, 5 статьи 17 настоящего раздела.

### ***Статья 28. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства***

Зоны с особыми условиями использования территорий устанавливаются независимо от категорий земель и видов разрешенного использования земельных участков.

В границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются ограничения использования земельных участков, которые распространяются на все, что находится над и под поверхностью земель, если иное не предусмотрено законами о недрах, воздушным и водным законодательством, и ограничивают или запрещают размещение и (или) использование расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества и (или) ограничивают или запрещают использование земельных участков для осуществления иных видов деятельности, которые несовместимы с целями установления зон с особыми условиями использования территорий.

Земельные участки, включенные в границы зон с особыми условиями использования территорий, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Зоны с особыми условиями использования территорий, в том числе возникающие в силу закона, ограничения использования земельных участков в таких зонах считаются установленными, измененными со дня внесения сведений о зоне с особыми условиями использования территории, соответствующих изменений в сведения о такой зоне в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН).

Зоны с особыми условиями использования территорий считаются прекратившими существование, а ограничения использования земельных участков в таких зонах недействующими со дня исключения сведений о зоне с особыми условиями использования территории из ЕГРН, если иное не предусмотрено федеральным законом.

При пересечении границ различных зон с особыми условиями использования территорий действуют все ограничения использования земельных участков, установленные для каждой из таких зон, кроме случаев, предусмотренных федеральным законом.

Не допускается требовать согласования размещения зданий, сооружений или осуществления иных видов деятельности в границах зоны с особыми условиями использования территории, за исключением случаев размещения зданий, сооружений в границах придорожных полос автомобильных дорог общего пользования.

Зоны с особыми условиями использования территории городского округа город Тула на картах отображены в соответствии с действующим законодательством РФ, с учетом сведений из ЕГРН (при наличии).

## Перечень зон с особыми условиями использования территорий

№ п/п	Зона с особыми условиями использования территории	Наименование объекта	Размер зоны, м	Основание	Информация о внесении сведений в ЕГРН
1	2	3	4	5	6
1	Придорожная полоса автомобильной дороги	М-2 "Крым" - от Москвы через Тулу, Орел, Белгород до границы с Украиной	50	Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"	внесено
		Р-132 Калуга-Тула-Михайлов-Рязань в границах Тульской области			
2	Охранная зона объекта электроэнергетики	ЛЭП 0,4 кВ	2	Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"  Постановление Правительства РФ от 26.08.2013 № 736 "О некоторых вопросах установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства"	внесено
		ЛЭП 6 кВ	10		
		ЛЭП 10 кВ	10		
		ЛЭП 35 кВ	20		
		ЛЭП 110 кВ	25		
		ЛЭП 220 кВ	30		
		ПС 110 кВ	25		
		ТП	10		
		ПС 220 кВ	25		
		ПС 35 кВ	10		
3	Охранная зона трубопровода	МНПП "Рязань-Тула-Орел"	25	Постановление Федерального горного и промышленного надзора России "Об утверждении Правил охраны магистральных трубопроводов" от 24.04.1992 № 9	внесено
		ГРС	100	Постановление Федерального горного и промышленного надзора России от 24.04.1992 № 9 "Об утверждении Правил	

№ п/п	Зона с особыми условиями использования территории	Наименование объекта	Размер зоны, м	Основание	Информация о внесении сведений в ЕГРН
1	2	3	4	5	6
				охраны магистральных трубопроводов".  Постановление Правительства РФ от 20.11.2000 № 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей"	
		Трассы подземных газопроводов	3	Постановление Правительства РФ от 20.11.2000 № 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей"	
		ГРП	10		
4	Охранные зоны линий и сооружений связи	Сооружения телефонной связи	2	Постановление Правительства РФ от 09.06.1995 № 578 "Об утверждении правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации"	вне-сено
		ВОЛС			
5	Водоохранная зона	р. Синетулица	100	Водный кодекс РФ	вне-сено
		р. Волоть	50		
		р. Упа	200		
		р. Непрейка	100		
		р. Бежка	100		
		р. Воронка	100		
		р. Шат	100		
		р. Упка	100		
6	Прибрежная защитная полоса	р. Синетулица	50	Водный кодекс РФ	вне-сено
		р. Упа	50		
		р. Непрейка	40		
		р. Бежка	50		
		р. Воронка	50		
		р. Шат	50		

№ п/п	Зона с особыми условиями использования территории	Наименование объекта	Размер зоны, м	Основание	Информация о внесении сведений в ЕГРН
1	2	3	4	5	6
		р. Упка	40		
7	Зона санитарной охраны питьевого и хозяйственного водоснабжения	Водозаборная скважина турбазы "Лесная Поляна"	первый пояс – от 30 до 50 м, второй пояс - 50 м, третий пояс – от 180 до 300 м	СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения"	внесено
		Водозаборная скважина л/о "Солнечный"	первый пояс –15 м, второй пояс – от 25 до 50 м, третий пояс – от 250 до 650 м		
		Водозабор АО "Полемо"	первый пояс – по границе водозабора, второй пояс – от 100 до 140 м, третий пояс – от 120 м в ширину до 2800 м в длину		
		Водозабор испытательного полигона ОАО НПО "Сплав"	первый пояс – по границе водозабора, второй пояс – 25 м, третий пояс – 185 м		
		Водозабор центра активного отдыха "Некрасово"	первый пояс –30 м, второй пояс – 90 м, третий пояс –		

№ п/п	Зона с особыми условиями использования территории	Наименование объекта	Размер зоны, м	Основание	Информация о внесении сведений в ЕГРН
1	2	3	4	5	6
			440 м		
		Насосные станции	не менее 15		
		Водоводы	по обе стороны от крайних линий водопровода: при диаметре до 1 м – 10 м; при диаметре более 1 м – 20 м		
		Водонапорные башни	10		
8	Санитарно-защитная зона	Промплощадка Кирпичного завода Браер	100	СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (с изменениями от 25.04.2014)	внесено
		Малиновский комбинат железобетонных изделий	400		
		Промплощадка Тульского пивзавода	до 300		
		Кондитерская фабрика ТКФ "Ясная поляна"	50		
		Административно-производственный корпус	10		
		Предприятие	100		

№ п/п	Зона с особыми условиями использования территории	Наименование объекта	Размер зоны, м	Основание	Информация о внесении сведений в ЕГРН
1	2	3	4	5	6
		по производству продуктов питания ООО "Юнилевер Русь"			
		Автобаза УФПС Тульской области АО "Почта России"	15		
		ООО "МИУС"	10		
		Блочно-модульная котельная	до 60		
		Котельная ООО "Современник"	30		
		Оптовый склад, промплощадки, производственные базы	100		
		АЗС №67 ПАО "Туланефтепродукт"	65		
		АЗС № 71926 ООО "ЛУКОЙЛ-Югнефтепродукт"	до 40		
		АЗС №71908 ООО "Лукойл-Югнефтепродукт"	100		
		АЗС № 72 ПАО "Туланефтепродукт"	15		

№ п/п	Зона с особыми условиями использования территории	Наименование объекта	Размер зоны, м	Основание	Информация о внесении сведений в ЕГРН
1	2	3	4	5	6
		АЗС № 48 ПАО "Тула-нефтепродукт"	25		
		Лаборатория ПОиООИ ФБУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в Тульской области"	от 60		
		Промплощадка АО "КБП им. академика А.Г.Шипунова" - «ЦКИБ СОО» (корпус стрелкового оружия с АБК и модуль КСО)	50		
		ЗАО "Индустрия Сервис"	100		
		ПАО "НПО «Стрела" (площадка № 1)	20		
		Автосервис	100		
		АО "Машиностроительный завод им. Б.Л. Ванникова"	100		
		Промплощадка №1 – основное производство АО "Конструкторское бюро приборостроения им. академика А.Г.Шипунова"	200		

№ п/п	Зона с особыми условиями использования территории	Наименование объекта	Размер зоны, м	Основание	Информация о внесении сведений в ЕГРН
1	2	3	4	5	6
		Площадка серийного производства АО "КБП" Строительство сборочного корпуса с АБК и столовой	200		
		Площадка корпуса № 11 Акционерного общества "Научно-производственное объединение "СПЛАВ"	100		
		Промплощадка АО "ПОЛЕМА"	300		
		ПАО «Косогорский металлургический завод»	от 10	Санитарно-эпидемиологическое заключение № 71. ТЦ.04.000.Т.000508.05.18 от 25.05.2018 г	не внесено
		Склад хранения замороженной и охлажденной продукции ИП Юрина Е.Т.	от 20	Решение Роспотребнадзора по Тульской области от 03.06.2020 № 33	не внесено
		ЗАО КФ «Старая Тула»	от 20	Решение Роспотребнадзора по Тульской области от 03.06.2020 № 31	не внесено
		ООО «Тульская гармонь»	50	Санитарно-эпидемиологическое заключение № 71.ТЦ.04.000.Т.000668.10.08 от 16.10.2008 г.	не внесено
		АО «Тульский завод РТИ»	от 30	Санитарно-эпидемиологическое заключение № 71.ТЦ.04.000.Т.000357.09.16 от 20.09.2016г.	не внесено

№ п/п	Зона с особыми условиями использования территории	Наименование объекта	Размер зоны, м	Основание	Информация о внесении сведений в ЕГРН
1	2	3	4	5	6
		ОАО АК «Туламашзавод»	от 20	Санитарно-эпидемиологическое заключение № 71.ТЦ.04.000.Т.000121.03.08 от 05.03..2008 г.	не внесено
		ОАО «Тульский молочный комбинат»	от 20	Санитарно-эпидемиологическое заключение № 71.ТЦ.04.000.Т.000092.05.13 от 06.05..2013 г.	не внесено
9	Округ санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей, курортов и природных лечебных ресурсов	Округ горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительной местности местного значения "Грумант"	Третья зона – 2400. Вторая зона - 1400	Постановление администрации Тульской области от 20.06.2011 № 474 "Об утверждении Положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов регионального и местного значения"	внесено
10	Охранная зона особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы)	Центральный парк культуры и отдыха им. П.П. Белоусова	по границе особо охраняемой природной территории	Постановление Администрации Тульской области от 11.08.2008 № 461 "Об утверждении материалов функционального зонирования особо охраняемых природных территорий регионального значения "Центральный парк культуры и отдыха имени П.П. Белоусова" и "Комсомольский парк культуры и отдыха в г. Туле";	внесено
		Комсомольский парк культуры и отдыха			
		Городской парк "Рогожинский"			
	Участок засеваемого леса с карстовыми болотами между по-		Постановление Правительства Тульской области от 28.05.2018 № 212 "О внесении изменений в постановление		

№ п/п	Зона с особыми условиями использования территории	Наименование объекта	Размер зоны, м	Основание	Информация о внесении сведений в ЕГРН
1	2	3	4	5	6
		селком Озерным и деревней Ломинцево		правительства Тульской области от 28.12.2017 № 637".	
11	Охранная зона пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети	Пункты ГГС	охранная зона представляет собой квадрат со стороной 4 м	Постановление Правительства РФ от 12.10.2016 № 1037 "Об утверждении Правил установления охранных зон пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети и признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 7 октября 1996 г. №1170"	вне-сено
12	Охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением	Пункт наблюдений за загрязнением атмосферного воздуха № 1 Тула	30	Постановление Правительства Российской Федерации от 01.02.2005 № 49 "Об утверждении Положения о создании охранных зон стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, ее загрязнением"	вне-сено
13	Зона ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта (ПРТО)	ПРТО филиала РТРС «Тульский ОРТПЦ»	от 250	Санитарно-эпидемиологическое заключение Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека № 71.ТЦ.04.000.Т.000508.05.18 от 25.05.2018г.	не вне-сено
14	Приаэродромная территория и полосы воздушных подходов	Аэродром «Клоково»	30 км	Санитарно-эпидемиологическое заключение №71 ТЦ.04.000.Т.000508.05.18 от 25.05.2018	не вне-сено
15	Зона минимальных расстояний до магистраль-	МНПП «Горький-Новки-Рязань-Тула-Калуга-Орел» в городе Тула	80	СП 36.13330.2012. «Свод правил. Магистральные трубопроводы (актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85*)	не вне-сено

№ п/п	Зона с особыми условиями использования территории	Наименование объекта	Размер зоны, м	Основание	Информация о внесении сведений в ЕГРН
1	2	3	4	5	6
	ных или промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов	Тульской области»			
		Магистральный газопровод Краснодарский край-Серпухов 1 нитка	300		
		Газопровод-отвод к Новотульской газораспределительной станции	140		
		Газопровод-отвод Косогорской газораспределительной станции	140		

***Статья 29. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации***

На Карте границ территорий и зон охраны объектов культурного наследия отображены:

- охранные зоны объектов культурного наследия;
- зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности;
- зоны охраняемого природного ландшафта;
- зоны памятников археологии (охраняемого культурного слоя);
- защитные зоны объектов культурного наследия.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации";
- Постановление Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 "Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации";
- Постановление правительства Тульской области от 28.12.2016 № 636 "Об

утверждении объединенной зоны охраны и границ территорий объектов культурного наследия регионального значения, расположенных в границах улиц Свободы, Первомайская, Бундурина и Л. Толстого города Тулы, режимов использования земель и градостроительных регламентов";

- Постановление правительства Тульской области от 01.06.2016 №218 "Об утверждении объединенной зоны охраны и границ территорий объектов культурного наследия регионального значения, расположенных в границах улиц Гоголевской, Бундурина, Каминского и проспекта Ленина, режимов использования земель и градостроительных регламентов";

- Постановление правительства Тульской области от 17.10.2019 №492 "Об установлении границ объединенной зоны охраны объектов культурного наследия в границах муниципального образования город Тула и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон";

- Постановление правительства Тульской области от 13.01.2020 № 2 «О внесении изменения в постановление правительства Тульской области от 17.10.2019 № 492»;

- Постановление правительства Тульской области от 02.08.2019 г. № 339 «Об установлении зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Бывшая Богородицко-Рождественская церковь, конец XVII – начало XVIII в.»;

- Приказ Министерства культуры РФ от 08.07.2015 № 1941, «Об утверждении требований к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия федерального значения «Достопримечательное место, связанное с жизнью и творчеством Л.Н. Толстого – усадьба Ясная Поляна и её окрестности, п.п. XIX – нач. XXвв.»;

- Приказ инспекции Тульской области по государственной охране объектов культурного наследия об утверждении границ территории выявленных объектов культурного наследия (археологического) от 22.10.2019 № 172 «Об утверждении границ территорий выявленных объектов культурного наследия (археологического) «Селище 5 у с. Архангельское», «Селище 6 у с. Архангельское», «Селище 7 у с. Архангельское»»;

- Постановление правительства Тульской области от 15.03.2017 № 95 «Об утверждении зон охраны и границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом, XIX в.», расположенного по адресу: город Тула, улица Гоголевская, дом 53Б, режимов использования земель и градостроительных регламентов».