Приложение

к постановлению

Администрации города

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_

Основные виды

разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства,

которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки

Ядра центра города Сургута, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельных участков и объектов капитального строительства,

входящих в территорию комплексного развития

1. Территориальная зона комплексного развития территории (далее – КРТ) выделена для создания благоприятных условий проживания граждан, обновления среды жизнедеятельности и территорий общего пользования.

2. Параметры разрешенного строительства и реконструкции, не установленные в Градостроительных регламентах, принимаются в соответствии с заданием на проектирование, действующими техническими регламентами, региональными  
и местными нормативами градостроительного проектирования, СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка  
и застройка городских и сельских поселений».

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования | Код (числовое обозначение  вида разрешенного использования) | Описание  вида разрешенного использования | Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов  капитального строительства в границах земельных участков и объектов капитального  строительства, входящих в территорию комплексного развития | | | | | Иные предельные параметры |
| минимальные  (кв. м) | максимальные (кв. м) | максимальный процент застройки  в границах земельного  участка | минимальные  отступы  от границ  земельного  участка (м) | предельная высота зданий (м) |
| Основные виды разрешенного использования зоны комплексного развития территории (далее – КРТ) | | | | | | | | | |
| 1 | Среднеэтажная жилая застройка | [2.](consultantplus://offline/ref=073312509BF3E29F01877C60B077266D3896A6E8AC37EB36D6D31ED9A473F90754C037pAz2F)5 | размещение многоквартирных домов этажностью не выше  восьми этажей; благоустройство  и озеленение; размещение подземных гаражей  и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок  для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки  во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь  таких помещений  в многоквартирном доме  не составляет более 20% общей площади помещений дома | размеры  земельных участков определяются  в соответствии  с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, местными нормативами градостроительного проектирования  на территории муниципального образования городской округ Сургут | размеры  земельных участков определяются  в соответствии  с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, местными нормативами градостроительного проектирования  на территории муниципального образования городской округ Сургут | максимальный  процент застройки  в границах земельного участка для объектов среднеэтажной жилой застройки 5 эт. – 36%.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов среднеэтажной жилой застройки 8 эт. – 27% | 3 | 28 | минимальный отступ от красной линии – 5 метров |
| 2 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 2.6 | размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей  и выше; благоустройство  и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок  для отдыха; размещение подземных гаражей  и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки  во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома  в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквар-тирном доме не составляет более 15% от общей площади дома | размеры  земельных участков определяются  в соответствии  с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, местными нормативами градостроительного проектирования  на территории муниципального образования городской округ Сургут | размеры  земельных участков определяются  в соответствии  с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, местными нормативами градостроительного проектирования  на территории муниципального образования городской округ Сургут | 45% | не подлежит установлению | 85 | минимальный отступ от красной линии – 5 метров. По красной линии допускается размещение жилого дома с встроенными в первый этаж или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме объектов образования и просвещения.  При размещении жилых домов вдоль магистральных улиц и дорог в первых  этажах таких домов должны размещаться помещения исключительно объектов общественного (нежилого) назначения.  Размещение встроенных, пристроенных  и встроенно-пристроенных объектов  осуществлять в соответствии с требованиями  СП 54.13330.2022 Свод правил. Здания жилые многоквартирные |
| 3 | Хранение автотранспорта | 2.7.1 | размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназна-ченных для хранения автотранспорта,  в том числе с разделением  на машино-места,  за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9 | размеры  земельных участков определяются  в соответствии  с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, местными нормативами градостроительного проектирования  на территории муниципального образования городской округ Сургут | размеры  земельных участков определяются  в соответствии  с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, местными нормативами градостроительного проектирования  на территории муниципального образования городской округ Сургут | 70% | 3 | 20 | - |
| 4 | Коммунальное обслуживание | 3.1 | размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических  и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного  вида разрешенного использования включает  в себя содержание  видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2 | размеры  земельных участков определяются  в соответствии  с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, местными нормативами градостроительного проектирования  на территории муниципального образования городской округ Сургут | размеры  земельных участков определяются  в соответствии  с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, местными нормативами градостроительного проектирования  на территории муниципального образования городской округ Сургут | не подлежит установлению | не подлежит  установлению | 8 | этажность – до 2 этажей |
| 5 | Дома социального обслуживания | 3.2.1 | размещение зданий, предназначенных  для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега  для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами | размеры  земельных участков определяются  в соответствии  с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, местными нормативами градостроительного проектирования  на территории муниципального образования городской округ Сургут | размеры  земельных участков определяются  в соответствии  с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, местными нормативами градостроительного проектирования  на территории муниципального образования городской округ Сургут | 60% | 3 | 15 | - |
| 6 | Оказание социальной помощи населению | 3.2.2 | размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат,  а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов  по интересам | размеры  земельных участков определяются  в соответствии  с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, местными нормативами градостроительного проектирования  на территории муниципального образования городской округ Сургут | размеры  земельных участков определяются  в соответствии  с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, местными нормативами градостроительного проектирования  на территории муниципального образования городской округ Сургут | 50% | 3 | 12 | - |
| 7 | Бытовое обслуживание | 3.3 | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | размеры  земельных участков определяются  в соответствии  с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, местными нормативами градостроительного проектирования  на территории муниципального образования городской округ Сургут | размеры  земельных участков определяются  в соответствии  с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, местными нормативами градостроительного проектирования  на территории муниципального образования городской округ Сургут | 50% | 3 | 12 | - |
| 8 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | размеры  земельных участков определяются  в соответствии  с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, местными нормативами градостроительного проектирования  на территории муниципального образования городской округ Сургут | размеры  земельных участков определяются  в соответствии  с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, местными нормативами градостроительного проектирования  на территории муниципального образования городской округ Сургут | 50% | 3 | 15 | минимальный отступ от поликлиники  до красной линии – 15 метров |
| 9 | Стационарное медицинское обслуживание | 3.4.2 | размещение объектов капитального строительства, предназначенных  для оказания гражданам медицинской помощи  в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения  и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению  в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации | размеры  земельных участков определяются  в соответствии  с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, местными нормативами градостроительного проектирования  на территории муниципального образования городской округ Сургут | размеры  земельных участков определяются  в соответствии  с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, местными нормативами градостроительного проектирования  на территории муниципального образования городской округ Сургут | 50% | 3 | 20 | минимальный отступ от больничного корпуса до красной линии – 30 метров |
| 10 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 | размещение объектов капитального строительства, предназначенных  для просвещения, дошкольного, начального  и среднего общего образования (детские  ясли, детские сады,  школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки  и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом | размеры  земельных участков определяются  в соответствии  с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, местными нормативами градостроительного проектирования  на территории муниципального образования городской округ Сургут | размеры  земельных участков определяются  в соответствии  с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, местными нормативами градостроительного проектирования  на территории муниципального образования городской округ Сургут | детского сада – 50%,  школы – 60%. | 3 | 19 | минимальный отступ от красной линии –  25 метров |
| 11 | Среднее и высшее профессиональное образование | 3.5.2 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом | размеры  земельных участков определяются  в соответствии  с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, местными нормативами градостроительного проектирования  на территории муниципального образования городской округ Сургут | размеры  земельных участков определяются  в соответствии  с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, местными нормативами градостроительного проектирования  на территории муниципального образования городской округ Сургут | 60% | не подлежит установлению | 25 | - |
| 12 | Объекты культурно-досуговой деятельности | 3.6.1 | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев | размеры  земельных участков определяются  в соответствии  с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, местными нормативами градостроительного проектирования  на территории муниципального образования городской округ Сургут | размеры  земельных участков определяются  в соответствии  с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, местными нормативами градостроительного проектирования  на территории муниципального образования городской округ Сургут | 60% | 3 | 20 | - |
| 13 | Парки культуры и отдыха | 3.6.2 | размещение парков культуры и отдыха | не подлежит установлению | не подлежит установлению | - | - | - | - |
| 14 | Государственное управление | 3.8.1 | размещение зданий, предназначенных  для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги | размеры  земельных участков определяются  в соответствии  с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, местными нормативами градостроительного проектирования  на территории муниципального образования городской округ Сургут | размеры  земельных участков определяются  в соответствии  с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, местными нормативами градостроительного проектирования  на территории муниципального образования городской округ Сургут | 50% | 3 | 15 | - |
| 15 | Деловое управление | [4.1](consultantplus://offline/ref=073312509BF3E29F01877C60B077266D3896A6E8AC37EB36D6D31ED9A473F90754C037AFp2z1F) | размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | размеры  земельных участков определяются  в соответствии  с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, местными нормативами градостроительного проектирования  на территории муниципального образования городской округ Сургут | размеры  земельных участков определяются  в соответствии  с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, местными нормативами градостроительного проектирования  на территории муниципального образования городской округ Сургут | 50% | 3 | 12 | - |
| 16 | Магазины | 4.4 | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | размеры  земельных участков определяются  в соответствии  с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, местными нормативами градостроительного проектирования  на территории муниципального образования городской округ Сургут | размеры  земельных участков определяются  в соответствии  с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, местными нормативами градостроительного проектирования  на территории муниципального образования городской округ Сургут | 50 % | 3 | 12 | торговая площадь – до 5 000 кв. м |
| 17 | Общественное питание | 4.6 | размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | размеры  земельных участков определяются  в соответствии  с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, местными нормативами градостроительного проектирования  на территории муниципального образования городской округ Сургут | размеры  земельных участков определяются  в соответствии  с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, местными нормативами градостроительного проектирования  на территории муниципального образования городской округ Сургут | 50% | 3 | 12 | - |
| 18 | Гостиничное обслуживание | 4.7 | размещение гостиниц | размеры  земельных участков определяются  в соответствии  с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, местными нормативами градостроительного проектирования  на территории муниципального образования городской округ Сургут | размеры  земельных участков определяются  в соответствии  с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, местными нормативами градостроительного проектирования  на территории муниципального образования городской округ Сургут | 50% | 3 | 20 | - |
| 19 | Развлекательные мероприятия | 4.8.1 | размещение зданий  и сооружений, предназначенных  для организации развлекательных мероприятий, путешествий,  для размещения дискотек  и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов  (кроме игрового оборудования, используемого  для проведения азартных игр), игровых площадок | размеры  земельных участков определяются  в соответствии  с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, местными нормативами градостроительного проектирования  на территории муниципального образования городской округ Сургут | размеры  земельных участков определяются  в соответствии  с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, местными нормативами градостроительного проектирования  на территории муниципального образования городской округ Сургут | 50% | 3 | не подлежит установлению | - минимальный отступ зданий, сооружений, строений от границы, отделяющей земельный участок  от территории общего пользования (улицы), – 5 метров, проездов,  переулков – 3 метра;  - минимальный отступ зданий, сооружений, строений от границ смежных земельных участков – 3 метра (за исключением вспомогательных построек);  - минимальный отступ между зданиями, строениями, сооружениями до стен зданий строений, сооружений, расположенных на соседнем земельном участке, должен быть не менее 6 метров;  - минимальный отступ вспомогательных построек от границ смежных земельных участков – 1 метр |
| 20 | Стоянка транспортных средств | 4.9.2 | размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок | размеры  земельных участков определяются  в соответствии  с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, местными нормативами градостроительного проектирования  на территории муниципального образования городской округ Сургут | размеры  земельных участков определяются  в соответствии  с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, местными нормативами градостроительного проектирования  на территории муниципального образования городской округ Сургут | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению |
| 21 | Обеспечение занятий спортом в помещениях | 5.1.2 | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях | размеры  земельных участков определяются  в соответствии  с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, местными нормативами градостроительного проектирования  на территории муниципального образования городской округ Сургут | размеры  земельных участков определяются  в соответствии  с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, местными нормативами градостроительного проектирования  на территории муниципального образования городской округ Сургут | 60% | 3 | 15 | - |
| 22 | Площадки для занятий спортом | 5.1.3 | размещение площадок  для занятия спортом  и физкультурой  на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля  для спортивной игры) | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению |
| 23 | Оборудованные площадки для занятий спортом | 5.1.4 | размещение сооружений для занятия спортом  и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища) | размеры  земельных участков определяются  в соответствии  с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, местными нормативами градостроительного проектирования  на территории муниципального образования городской округ Сургут | размеры  земельных участков определяются  в соответствии  с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, местными нормативами градостроительного проектирования  на территории муниципального образования городской округ Сургут | 60% | 1 | не подлежит установлению | не подлежит установлению |
| 24 | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 | размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | размеры  земельных участков определяются  в соответствии  с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, местными нормативами градостроительного проектирования  на территории муниципального образования городской округ Сургут | размеры  земельных участков определяются  в соответствии  с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, местными нормативами градостроительного проектирования  на территории муниципального образования городской округ Сургут | 60% | 3 | 15 | - |
| 25 | Охрана природных территорий | 9.1 | сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными | не подлежит установлению | не подлежит установлению | охрана природных территорий | охрана природных территорий | охрана природных территорий | охрана природных территорий |
| 26 | Общее пользование водными объектами | 11.1 | использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством) | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению |
| 27 | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает  в себя содержание  видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 – 12.0.2 | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению |
| Вспомогательные виды разрешенного использования зоны КРТ не устанавливаются | | | | | | | | | |
| Условно разрешенные виды использования зоны КРТ не устанавливаются | | | | | | | | | |

Иные показатели по параметрам застройки зоны КРТ: территории объектов обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится на территории, в границах которой предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, на них устанавливаются требования в соответствии с главой 4 Градостроительных регламентов.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования земельного участка в соответствии с главой 5 Градостроительных регламентов., требованиями законодательства Российской Федерации.