



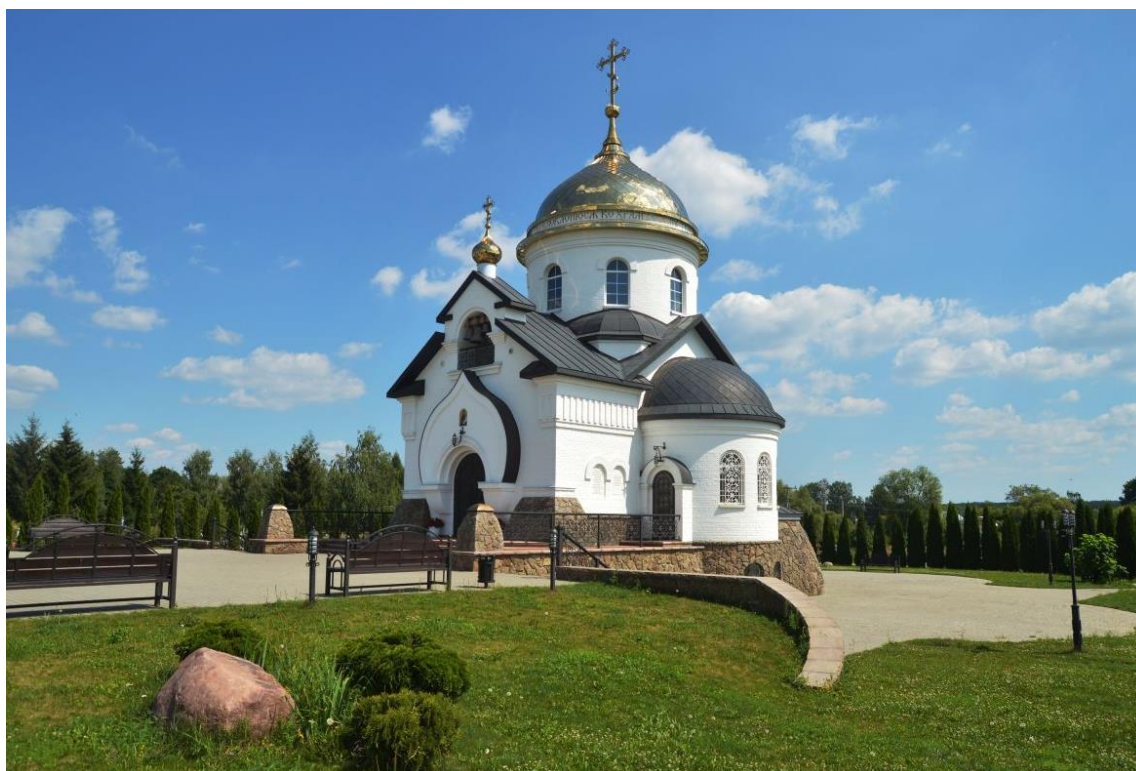
Акционерное общество «Российский институт градостроительства  
и инвестиционного развития «ГИПРОГОР»



**Заказчик:** Администрация  
Тамбовского муниципального  
округа Тамбовской области

**Муниципальный контракт**  
№ 0164200001925002518  
от 18 августа 2025 г.

**ЕДИНЫЙ ДОКУМЕНТ  
ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ И  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ  
ТАМБОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА  
ТАМБОВСКОЙ ОБЛАСТИ**



**ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ КАРТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО  
ЗОНИРОВАНИЯ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ И  
ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ  
ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

Москва 2026 год

## СОДЕРЖАНИЕ

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	4
Статья 1. Общие положения.....	4
Статья 2. Назначение и область применения Единого документа .....	5
Статья 3. Перераспределение полномочий между органами местного самоуправления и органами государственной власти субъекта Российской Федерации.....	6
Статья 4. Полномочия органов местного самоуправления Тамбовского муниципального округа Тамбовской области в области регулирования отношений по вопросам землепользования и градостроительной деятельности.....	7
Статья 5. Комиссия по подготовке проекта Единого документа .....	8
ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ КАРТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ .....	9
ГЛАВА 1. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ .....	9
Статья 6. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами .....	9
Статья 7. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые не распространяется действие градостроительного регламента.....	10
Статья 8. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	11
Статья 9. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	13
ГЛАВА 2. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.....	14
Статья 10. Общие положения о планировке территории .....	14
Статья 11. Подготовка документации по планировке территории органом местного самоуправления .....	17
Статья 12. Особенности подготовки документации по планировке территории при комплексном развитии территории .....	17
ГЛАВА 3. ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ ИЛИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ .....	18
Статья 13. Общие положения об общественных обсуждениях или публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности.....	18
ГЛАВА 4. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ЕДИНЫЙ ДОКУМЕНТ .....	19
Статья 14. Порядок и основания для внесения изменений в Единый документ .....	19
ГЛАВА 5. РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ .....	22
Статья 15. Порядок выдачи разрешений на строительство и на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, уведомлений о планируемом строительстве или реконструкции, об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.....	22

Статья 16. Комплексное развитие территорий .....	23
ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ .....	23
Статья 17. Порядок установления и описание территориальных зон.....	23

## **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **Статья 1. Общие положения**

Единым документом территориального планирования и градостроительного зонирования Тамбовского муниципального округа Тамбовской области признается генеральный план Тамбовского муниципального округа Тамбовской области, в том числе подготовленный применительно к отдельным населенным пунктам, входящим в состав муниципального округа, частям населенного пункта, которые наряду с положением о территориальном планировании и картами, подлежащими включению в генеральный план в соответствии со статьей 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации, содержат карты градостроительного зонирования, градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, порядок применения карт градостроительного зонирования и градостроительных регламентов и внесения в них изменений, включающий в себя положения, предусмотренные частью 3 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Единый документ территориального планирования и градостроительного зонирования Тамбовского муниципального округа Тамбовской области (далее также — Единый документ) разработан на основании постановления администрации Тамбовского муниципального округа Тамбовской области от 16 июня 2025 года №2334 «О подготовке единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования Тамбовского муниципального округа Тамбовской области и создании комиссии по подготовке проекта единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования Тамбовского муниципального округа Тамбовской области».

Единый документ в части порядка применения карт градостроительного зонирования и градостроительных регламентов и внесения в них изменений, карт градостроительного зонирования, градостроительных регламентов в отношении земельных участков и объектов капитального строительства разработан в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ, Земельным кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ, постановлением Правительства Российской Федерации от 29 июня 2023 года № 1076 «Об утверждении Правил подготовки и утверждения единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования поселения, муниципального округа, городского округа, внесения в него изменений и состава материалов по обоснованию единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования поселения, муниципального округа, городского округа», Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих

принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации, Федеральным законом от 20 марта 2025 года № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти», Приказом Росреестра от 10 октября 2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», а также действующей нормативной правовой базой в сфере территориального планирования на территории Российской Федерации и Тамбовской области.

Единый документ действует на территории Тамбовского муниципального округа Тамбовской области и обязателен для исполнения государственными органами, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность и земельные отношения в Тамбовском муниципальном округе Тамбовской области, а также судебными органами как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

Утвержденная в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 № 190-ФЗ документация по планировке территории, разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке, уведомления о соответствии построенных или реконструированных объектов индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности либо о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности, выданные до вступления в силу настоящего Единого документа, являются действительными.

## **Статья 2. Назначение и область применения Единого документа**

Единый документ разработан в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территории Тамбовского муниципального округа Тамбовской области, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территории Тамбовского муниципального округа Тамбовской области;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории Тамбовского муниципального округа Тамбовской области;

4) создания условий для устойчивого развития экономики и социальной сферы, привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории Тамбовского муниципального округа.

При подготовке Единого документа в части установления границ территориальных зон и градостроительных регламентов должна быть обеспечена возможность размещения на территории муниципального округа, предусмотренных документами территориального планирования, объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов).

При осуществлении градостроительной деятельности на территории Тамбовского муниципального округа, наряду с Единым документом, применяются технические регламенты (до их вступления в силу в установленном порядке — нормативные технические документы в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ), региональные нормативы градостроительного проектирования Тамбовской области (далее так же — региональные нормативы) и местные нормативы градостроительного проектирования Тамбовского муниципального округа Тамбовской области (далее также — местные нормативы), а также иные нормативные правовые акты в части, не противоречащей настоящему Единому документу.

Настоящий Единый документ применяется наряду с:

1) техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

2) иными нормативными правовыми актами муниципального округа по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящему Единому документу.

Принятые до введения в действие настоящего Единого документа нормативные правовые акты местного уровня по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящему Единому документу.

### **Статья 3. Перераспределение полномочий между органами местного самоуправления и органами государственной власти субъекта Российской Федерации**

Полномочия органов местного самоуправления и исполнительных органов государственной власти Тамбовской области в области градостроительной деятельности

перераспределены в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 20 марта 2005 года № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти», Законом Тамбовской области от 31 января 2007 года №144-З «О градостроительной деятельности в Тамбовской области».

#### **Статья 4. Полномочия органов местного самоуправления Тамбовского муниципального округа Тамбовской области в области регулирования отношений по вопросам землепользования и градостроительной деятельности**

1. Органами местного самоуправления, осуществляющими регулирование отношений по вопросам землепользования и градостроительной деятельности являются:

1) представительный орган – Совет депутатов Тамбовского муниципального округа Тамбовской области (далее также - Совет депутатов);;

2) глава муниципального образования – Глава Тамбовского муниципального округа Тамбовской области (далее также –Глава);

3) исполнительно-распорядительный орган – администрация Тамбовского муниципального округа Тамбовской области (далее также – администрация);

2. К полномочиям Совета депутатов в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) утверждение и внесение изменений в Единый документ;

2) утверждение и внесение изменений в местные нормативы градостроительного проектирования Тамбовского муниципального округа Тамбовской области;

3) иные полномочия в соответствии с действующим федеральным и региональным законодательством.

3. К полномочиям администрации и Главы в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) принятие решения о подготовке проекта Единого документа , о внесении изменений в Единый документ;

2) принятие решения о подготовке документации по планировке территории (проекта планировки и (или) проекта межевания), о внесении в неё изменений;

3) принятие решения о назначении общественных обсуждений, публичных слушаний по проекту Единого документа, документации по планировке территории (проекту планировки территории и (или) проекту межевания территории), проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утверждённых документов;

4) принятие решений о назначении общественных обсуждений, публичных слушаний по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид

использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

5) принятие решений о предоставлении разрешений на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

6) принятие решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

7) принятие решений об утверждении документации по планировке территории (проекта планировки и (или) проекта межевания территории);

8) иные полномочия в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом Тамбовского муниципального округа Тамбовской области, иными нормативными правовыми актами.

3. Полномочия администрации в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки реализуются нормативно-правовыми актами администрации Тамбовского муниципального округа, в порядке, определённым Уставом Тамбовского муниципального округа Тамбовской области и в соответствии с федеральным и региональным законодательством

### **Статья 5. Комиссия по подготовке проекта Единого документа**

На территории Тамбовского муниципального округа в целях подготовки Единого документа создана Комиссия по подготовке проекта единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования Тамбовского муниципального округа Тамбовской области (далее – Комиссия), состав и положение о порядке деятельности которой, утверждены Постановлением администрации Тамбовского муниципального округа Тамбовской области от 16 июня 2025 года №2334 «О подготовке единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования Тамбовского муниципального округа Тамбовской области и создании комиссии по подготовке единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования Тамбовского муниципального округа Тамбовской области».

Комиссия является постоянно действующим коллегиальным органом.

В своей деятельности Комиссия руководствуется Конституцией Российской Федерации, федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Указами Президента Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Тамбовской области, муниципальными правовыми актами Тамбовского муниципального округа Тамбовской области, а также Положением о порядке деятельности Комиссии.

Комиссия осуществляет иные функции комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки, предусмотренные Градостроительным Кодексом Российской Федерации, применительно к территории, в отношении которой подготовлен и (или) утвержден единый документ.

## **ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ КАРТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

### **ГЛАВА 1. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ**

#### **Статья 6. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

1. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территорий, положений документации по планировке территории и других требований действующего законодательства Российской Федерации.

2. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства осуществляют изменения видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) без дополнительных согласований и разрешений в случаях:

- когда один из указанных в градостроительном регламенте основных видов разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства заменяется другим основным или вспомогательным видом, при этом изменения не требуют перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических преобразований объектов капитального строительства, для осуществления которых необходимо получение соответствующих разрешений, согласований;

- когда один из указанных в градостроительном регламенте вспомогательных видов разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства заменяется другим вспомогательным или основным видом, при этом изменения не требуют перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических преобразований объектов капитального строительства, для осуществления которых необходимо получение соответствующих разрешений, согласований;

2) при условии получения соответствующих разрешений, согласований в случаях:

- если строительные намерения физических и юридических лиц относятся к условно разрешённым видам использования земельных участков или объектов капитального строительства;

- если размеры земельных участков меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики земельных участков неблагоприятны для застройки;

- установленных законодательством при осуществлении перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических преобразований объектов капитального строительства, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, противопожарной безопасности.

3. Изменение основного вида разрешённого использования на вспомогательный вид разрешённого использования допускается только в случае, если на земельном участке реализован какой-либо иной основной вид разрешённого использования.

4. Изменение видов разрешённого использования объектов капитального строительства, связанное с переводом помещений из категории жилых помещений в категорию нежилых помещений или из категории нежилых помещений в категорию жилых помещений осуществляется в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации.

5. Изменение видов разрешённого использования объектов капитального строительства путём строительства, реконструкции органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями осуществляется в соответствии с требованиями, указанными в части 1 настоящей статьи, и действующим законодательством Российской Федерации.

## **Статья 7. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые не распространяется действие градостроительного регламента**

Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

## **Статья 8. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

2. Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях, публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном решением Совета депутатов.

3. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, общественные обсуждения, публичные слушания проводятся с участием лиц, определенных частью 3 статьи 5.1 и частью 3 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Организатор общественных обсуждений, публичных слушаний направляет сообщения о проведении общественных обсуждений, публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через семь рабочих дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

5. Срок проведения общественных обсуждений, публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений, публичных слушаний определяется Уставом Тамбовского муниципального округа Тамбовской области, Положением о порядке организации и проведения общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории Тамбовского муниципального округа Тамбовской области» и не может составлять более одного месяца.

6. На основании заключения о результатах общественных обсуждений, публичных

слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе.

7. На основании указанных в части 6 настоящей статьи рекомендаций, Глава в течение трёх дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов в сетевом издании «Региональное информационное агентство «ТОП68» ([www.top68.ru](http://www.top68.ru)) и на официальном сайте Тамбовского муниципального округа Тамбовской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

8. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений, публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования, несёт физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

9. В случае если условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включён в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Единый документ порядке, после проведения общественных обсуждений, публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования такому лицу принимается без проведения общественных обсуждений, публичных слушаний.

10. Со дня поступления в администрацию уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или иного уполномоченного лица в соответствии с законодательством, не допускается предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, или в отношении такой постройки до её сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями.

11. Исключение из правила, указанного в части 10 настоящей статьи составляют случаи, когда по результатам рассмотрения уведомления администрацией в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или иной уполномоченный в соответствии с законодательством орган и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки

не усматривается, либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или её приведении в соответствие с установленными требованиями.

12. Решение, указанное в части 7 настоящей статьи о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения, может быть оспорено в судебном порядке.

### **Статья 9. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Правообладатель земельного участка, размеры которого меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которого неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

3. Отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов и не должно приводить к изменению установленных вида или видов разрешенного использования земельного участка. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения не допускается.

4. Правообладатели земельных участков, заинтересованные в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, направляют в Комиссию заявление с обоснованием необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5. Расходы, связанные с подготовкой и проведением общественных обсуждений, публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несёт физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении

такого разрешения.

6. На основании заключения о результатах общественных обсуждений, публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе.

7. Глава в течение семи дней со дня поступления указанных в части 6 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов в сетевом издании «Региональное информационное агентство «ТОП68» ([www.top68.ru](http://www.top68.ru)) и на официальном сайте Тамбовского муниципального округа Тамбовской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

8. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

9. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства не допускается, если такое отклонение не соответствует ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории

## **ГЛАВА 2. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

### **Статья 10. Общие положения о планировке территории**

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Тамбовской области нормативными правовыми актами Тамбовского муниципального округа.

2. Видами документации по планировке территории являются:

- 1) проект планировки территории;
- 2) проект межевания территории.

3. Общие требования к документации по планировке территории установлены статьей 41.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

5. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной в следующих случаях:

1) необходимо изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

2) необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

3) необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории;

4) размещение объекта капитального строительства планируется на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);

5) планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов). Правительством Российской Федерации могут быть установлены иные случаи, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории;

6) планируется размещение объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, и необходимых для обеспечения его функционирования объектов капитального строительства в границах особо охраняемой природной территории или в границах земель лесного фонда;

7) планируется осуществление комплексного развития территории;

8) планируется строительство объектов индивидуального жилищного строительства с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6. Решение о подготовке документации по планировке территории применительно к территории Тамбовского муниципального округа Тамбовской области, за исключением случаев, указанных в части 7 настоящей статьи, принимается органом местного самоуправления муниципального образования Тамбовского муниципального округа Тамбовской области по инициативе указанных органов либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

7. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются самостоятельно:

1) лицами, с которыми заключены договоры о комплексном развитии территории;

2) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции, за исключением случая, указанного в части 12.12 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, за исключением случая, указанного в части 12.12 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

4) садоводческим или огородническим некоммерческим товариществом в отношении земельного участка, предоставленного такому товариществу для ведения садоводства или огородничества.

8. В случаях, предусмотренных частью 7 настоящей статьи, подготовка документации по планировке территории осуществляется указанными лицами за счёт их средств самостоятельно или привлекаемыми организациями в соответствии с законодательством Российской Федерации, принятие муниципальным образованием Тамбовского муниципального округа Тамбовской области решения о подготовке документации по планировке территории не требуется.

Расходы указанных лиц на подготовку документации по планировке территории не подлежат возмещению за счёт средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

## **Статья 11. Подготовка документации по планировке территории органом местного самоуправления**

1. Органы местного самоуправления Тамбовского муниципального округа Тамбовской области принимают решение о подготовке документации по планировке территории в границах Тамбовского муниципального округа Тамбовской области, обеспечивают подготовку документации по планировке территории, за исключением случаев, указанных в части 7 статьи 10 Настоящего Единого документа в части градостроительного зонирования, и утверждают документацию по планировке территории в границах поселения, за исключением случаев, указанных в частях 2-3.2, 4.1,4.2 статьи 45 1.Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, указанных в части 5.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления муниципального образования Тамбовского муниципального округа Тамбовской области, осуществляется в соответствии с положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации и постановления Правительства Российской Федерации от 2 февраля 2024 года № 112 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения»

## **Статья 12. Особенности подготовки документации по планировке территории при комплексном развитии территории**

1. Подготовка документации по планировке территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории осуществляется в соответствии с таким решением без учета ранее утвержденной в отношении этой территории документации по планировке территории. В случае, если для реализации решения о комплексном развитии территории требуется внесение изменений в Единый документ, подготовка указанной документации по планировке территории осуществляется одновременно с подготовкой изменений в Единый документ. Утверждение указанной документации по планировке территории допускается до утверждения соответствующих изменений в Единый документ.

2. Со дня утверждения документации по планировке территории, в отношении

которой принято решение о ее комплексном развитии, ранее утвержденная документация по планировке этой территории признается утратившей силу.

3. Раздел земельного участка, предоставленного для комплексного развития территории лицу, с которым заключён договор о комплексном развитии территории, или предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, осуществляется в соответствии с утверждённым проектом межевания территории, раздел указанных земельных участков осуществляется путём внесения изменений в проект межевания территории.

### **ГЛАВА 3. ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ ИЛИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

#### **Статья 13. Общие положения об общественных обсуждениях или публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности**

Информирование граждан, их объединений, юридических лиц по вопросам, связанным с землепользованием и застройкой на территории Тамбовского муниципального округа Тамбовской области, осуществляется органами местного самоуправления Тамбовского муниципального округа Тамбовской области **через средства массовой информации посредством проведения публичных слушаний и общественных обсуждений.**

2. На общественные обсуждения, публичные слушания подлежат вынесению следующие проекты документов в области градостроительной деятельности (за исключением случаев, установленных законом):

- 1) проект Единого документа, проекты о внесении изменений в Единый документ;
- 2) проекты планировки территории и проекты внесения изменений в утверждённые проекты планировки территории;
- 3) проекты межевания территории и проекты внесения изменений в утверждённые проекты межевания территории;
- 4) проекты решений о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- 5) проекты решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Порядок проведения общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки в на территории Тамбовского муниципального округа Тамбовской области, осуществляется в соответствии с действующим законодательством о градостроительной деятельности, в том числе с учётом положений Градостроительного

кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»; Федерального закона от 20 марта 2025 года № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти», Уставом Тамбовского муниципального округа Тамбовской области, Положением о порядке организации и проведения общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории Тамбовского муниципального округа Тамбовской области, иных решений Совета и муниципальных правовых актов.

#### **ГЛАВА 4. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ЕДИНЫЙ ДОКУМЕНТ**

##### **Статья 14. Порядок и основания для внесения изменений в Единый документ**

1. Внесение изменений в Единый документ в части градостроительного зонирования осуществляется в порядке, предусмотренном статьёй 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также пунктами 37-57 Постановления Правительства РФ от 24 июня 2023 г. № 1076 «Об утверждении Правил подготовки и утверждения единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования поселения, муниципального округа, городского округа, внесения в него изменений и состава материалов по обоснованию единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования поселения, муниципального округа, городского округа»

2. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящий Единый документ являются:

а) несоответствие единого документа в части карт градостроительного зонирования, градостроительных регламентов, порядка применения карт и регламентов схеме территориального планирования муниципального района, в границах которого находится поселение, возникшее в результате внесения в такую схему территориального планирования муниципального района изменений;

б) поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в утвержденном едином документе в части карт градостроительного зонирования, градостроительных регламентов, порядка применения карт и регламентов;

в) поступление предложений об изменении единого документа в части отображенных на карте градостроительного зонирования границ территориальных зон, в части градостроительных регламентов;

г) несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных в едином документе на карте градостроительного зонирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

д) несоответствие установленных в едином документе градостроительными регламентами ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

е) установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения;

ж) принятие решения о комплексном развитии территории;

з) обнаружение мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах Тамбовского муниципального округа Тамбовской области.

3. Предложения о внесении в единый документ изменений в части карт градостроительного зонирования, градостроительных регламентов, порядка применения карт и регламентов направляются в комиссию:

а) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если единый документ в части карт градостроительного зонирования, градостроительных регламентов, порядка применения карт и регламентов может воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

б) исполнительными органами субъектов Российской Федерации в случаях, если единый документ в части карт градостроительного зонирования, градостроительных регламентов, порядка применения карт и регламентов может воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

в) органами местного самоуправления муниципального округа в случаях, если единый документ в части карт градостроительного зонирования, градостроительных регламентов, порядка применения карт и регламентов может воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

г) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территории поселения, территории муниципального округа, территории городского округа;

д) органами местного самоуправления в случаях обнаружения мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах Тамбовского муниципального округа Тамбовской области

е) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения единого документа в части карт градостроительного зонирования, градостроительных регламентов, порядка применения карт и регламентов земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений;

ж) уполномоченным федеральным органом исполнительной власти или юридическим лицом, обеспечивающим реализацию принятого Правительством Российской Федерации решения о комплексном развитии территории, которое создано Российской Федерацией или в уставном (складочном) капитале которого доля Российской Федерации составляет более 50 процентов, или дочерним обществом, в уставном (складочном) капитале которого более 50 процентов долей принадлежит такому юридическому лицу;

з) высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, принявшими решение о комплексном развитии территории, юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации и обеспечивающим реализацию принятого субъектом Российской Федерации, главой местной администрации решения о комплексном развитии территории, которое создано субъектом Российской Федерации, муниципальным образованием или в уставном (складочном) капитале которого доля субъекта Российской Федерации, муниципального образования составляет более 50 процентов, или дочерним обществом, в уставном (складочном) капитале которого более 50 процентов долей принадлежит такому юридическому лицу, либо лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории.

## **ГЛАВА 5. РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **Статья 15. Порядок выдачи разрешений на строительство и на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, уведомлений о планируемом строительстве или реконструкции, об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома**

1. Разрешение на строительство объектов капитального строительства выдаётся в порядке, предусмотренном статьёй 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учётом нормативно-правовых актов Тамбовской области и Тамбовского муниципального округа, с соблюдением региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

2. Разработка документации по планировке территории жилых зон осуществляется до выдачи разрешений на строительство жилых объектов.

3. Уведомление о планируемом строительстве или реконструкции индивидуального жилого дома или садового дома осуществляется в порядке, предусмотренном статьёй 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Выдача разрешения на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома осуществляются в порядке, предусмотренном статьёй 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, образуемых в целях предоставления гражданам в собственность для ведения личного подсобного хозяйства определяются с учетом требований, установленных Федеральным законом от 07 июля 2003 года № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве».

6. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и образуемых для индивидуального жилищного строительства, для ведения огородничества, для ведения садоводства или для ведения личного подсобного хозяйства в целях однократного бесплатного предоставления отдельным категориям гражданам, в случаях, предусмотренных федеральными законами и законодательством Тамбовской области, устанавливаются в соответствии с Законом Тамбовской области от 05 декабря 2007 года № 316-З «О регулировании земельных отношений в Тамбовской области».

7. Иные вопросы землепользования и застройки на территории Тамбовского муниципального округа Тамбовской области регулируются законодательством Российской Федерации, Тамбовской области и нормативными правовыми

## **Статья 16. Комплексное развитие территорий**

1. В целях создания условий для осуществления градостроительной деятельности, направленной на обеспечение безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничения негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечения охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений, на территориях Тамбовского муниципального округа Тамбовской области. предусматривается реализация комплексного развития территорий.

2. Комплексное развитие территорий – совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования Тамбовского муниципального округа Тамбовской области.

3. Вопросы, связанные с комплексным развитием территории, регулируются главой 10 Градостроительного кодекса Российской Федерации, иными законами и нормативно правовыми актами Российской Федерации и Тамбовской области.

4. Порядок заключения органами местного самоуправления муниципальных образований Тамбовской области договоров о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости регулируется постановлением администрации Тамбовской области от 13 сентября 2021 № 700 «О комплексном развитии территории в Тамбовской области».

## **ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

### **Статья 17. Порядок установления и описание территориальных зон**

1. В результате градостроительного зонирования территории муниципального округа определены территориальные зоны, отображенные на Карте градостроительного зонирования (таблица 1).

№	Индекс	Наименование территориальной зоны
1	2	3
<b>ЖИЛЫЕ ЗОНЫ</b>		
1	Ж1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами и домами блокированной
2	Ж1.1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами и домами блокированной
3	Ж2	Зона застройки среднеэтажными многоквартирными домами
4	Ж3	Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами
5	ЗП	Зона планируемой застройки
<b>ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ</b>		
1	ОД1	Зона делового, общественного и коммерческого назначения
2	ОД2	Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения
3	ОД3	Общественно-деловая зона религиозного назначения
<b>ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ, ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР</b>		
1	П1	Производственная зона (в границах населенных пунктов)
2	П2	Производственная зона (за границами населенных пунктов)
3	И1	Зона инженерной инфраструктуры (в границах населенных пунктов)
4	И2	Зона инженерной инфраструктуры (за границами населенных пунктов)
5	Т1	Зона транспортной инфраструктуры (в границах населенных пунктов)
6	Т2	Зона транспортной инфраструктуры (за границами населенных пунктов)
7	Т2.1	Зона транспортной инфраструктуры (за границами населенных пунктов)
<b>ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>		
1	СХ1	Зона сельскохозяйственных угодий (в границах населенных пунктов)
2	СХ2	Зона сельскохозяйственных угодий (за границами населенных пунктов)
3	СХ3	Производственная зона с/х предприятий (в границах населенных пунктов)
4	СХ4	Производственная зона с/х предприятий (за границами населенных пунктов)
5	СХ5	Зона, занятая объектами с/х назначения и предназначенная для ведения сельского хозяйства, садоводства и огородничества для собственных нужд, личного подсобного хозяйства (в границах населенных пунктов)
6	СХ6	Зона, занятая объектами с/х назначения и предназначенная для ведения сельского хозяйства, садоводства и огородничества для собственных нужд, личного подсобного хозяйства (за границами населенных пунктов)
<b>ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>		
1	Р1	Зона рекреационного назначения (в границах населенных пунктов)
2	Р2	Зона рекреационного назначения (за границами населенных пунктов)
3	Р2.1	Зона рекреационного назначения (за границами населенных пунктов)
4	Р3	Зона туристического обслуживания (за границами населенных пунктов)
5	Р4	Зона лечебно-оздоровительной местности и курортов (за границами населенных пунктов)
<b>ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>		
1	СП1	Зона кладбищ (в границах населенных пунктов)
2	СП2	Зона кладбищ (за границами населенных пунктов)
3	СП2.1	Зона кладбищ (за границами населенных пунктов)
4	СП3	Зона складирования и захоронения твердых коммунальных отходов (за границами населенных пунктов)
5	СП4	Иная зона специального назначения (в границах населенных пунктов)
6	СП5	Иная зона специального назначения (за границами населенных пунктов)

2. Правилами для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков, установлен градостроительный регламент.

3. Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент.

4. Границы территориальных зон определены на Карте градостроительного зонирования.

5. Границы зон с особыми условиями использования территорий отображены на отдельной карте — Карта градостроительного зонирования в части границ зон с особыми условиями использования территорий, границ особо охраняемых природных территорий.