

**Приложение №1  
к решению Совета народных  
депутатов  
от «27» декабря 2016 г. №507**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ  
И ЗАСТРОЙКИ**

**РЕСПУБЛИКА АДЫГЕЯ  
ГИАГИНСКИЙ РАЙОН  
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ  
«ГИАГИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»**

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**КАРТА  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

**Майкоп – 2016**

## **РАЗДЕЛ 1. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

### **Виды и состав территориальных зон**

Настоящими Правилами устанавливаются следующие виды территориальных зон на территории муниципального образования «Гиагинское сельское поселение» Республики Адыгея:

#### **Жилые функциональные зоны:**

ЖЗ.101. Зона застройки индивидуальными жилыми домами и личного подсобного хозяйства.

ЖЗ.102 Зона приусадебных участков

ЖЗ.103 Зона многоэтажной застройки

#### **Общественно-деловые функциональные зоны:**

ОДЗ.201.Зона общественно-делового назначения

#### **СНЗ.301. Зона специального назначения**

#### **Производственные функциональные зоны.**

ПР.401. Производственного и коммунального - складского назначения.

#### **Зона сельскохозяйственного использования:**

СХЗ.501.Зона сельскохозяйственных угодий

СХЗ.502.Зона сельскохозяйственного производства.

#### **АЗ. 601. Зона акваторий.**

#### **РЗ. 701. Зона рекреации**

#### **ИТ.801. Зона автомобильного транспорта и инженерной инфраструктуры.**

#### **ЛЗ.901 Зона лесного фонда.**

**Раздел 2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

## Статья 1. Градостроительный регламент зоны застройки индивидуальными жилыми домами и личного подсобного хозяйства ЖЗ.101.

**1.1** Зона застройки индивидуальными жилыми домами и личного подсобного хозяйства. выделена для обеспечения разрешительно - правовых условий и процедур формирования жилых районов и кварталов из отдельно стоящих и блокированных жилых зданий с минимально разрешенным набором услуг для населения местного значения и возможностью ведения непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции в целях удовлетворения личных потребностей.

### 1.2 Основные виды разрешенного использования недвижимости:

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):
Для ведения личного подсобного хозяйства	хозяйственные постройки, постройки для занятия индивидуальной трудовой деятельностью, гаражи; теплицы, оранжереи, открытые места для стоянки автомобилей, строения для домашних животных, содержание которых не требует выпаса, и птицы, сады, огороды, палисадники,
индивидуальные жилые дома	отдельно стоящие беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, объекты индивидуальной трудовой деятельности (без нарушения принципов добрососедства) отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки на 1 - 3 автомобиля,
блокированные жилые дома с приусадебными участками	противопожарное оборудование (гидранты, резервуары и т.д.) отдельно стоящие индивидуальные бассейны, бани и сауны, расположенные на приусадебных участках (при условии подключения к централизованным сетям водоотведения), надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем), индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора технической воды, открытые площадки для индивидуальных занятий спортом и физкультурой, летние кухни, площадки для сбора мусора

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):
многоквартирные жилые дома	дворы общего пользования, площадки для индивидуальных занятий физкультурой и спортом,
жилые дома для малосемейных гостиничного типа	хозяйственные площадки, гостевые автостоянки,
общежития	встроенные гаражи, площадки для сбора мусора
здания органов государственной власти и местного самоуправления, суды, прокуратура	гостевые автостоянки, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения
общеобразовательные учреждения	хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения,
дошкольные образовательные учреждения	гостевые автостоянки спортивные ядра, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, школьные сады,
специальные и специализированные образовательные учреждения	здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения площадки для сбора мусора
гостиницы	хозяйственные постройки гостиниц, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта автостоянки для проживающих в гостинице гостевые автостоянки здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):

офисы, отделения банков	гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, в т.ч.
почтовые отделения	встроенные в здания, отдельно стоящие хозяйственные корпуса общественных зданий, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодёжи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения; музеи, выставочные залы	хозяйственные постройки и отдельно стоящие хозяйственные корпуса общественных зданий, гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, спортивные площадки без установки трибун для зрителей, площадки для сбора мусора
физкультурно-спортивные комплексы без включения в их состав открытых спортивных сооружений с трибунами для размещения зрителей	гостевые автостоянки раздевальные и душевые помещения для посетителей спортивных объектов, здания и сооружения технологически связанные с проведением спортивных соревнований и физкультурных мероприятий, площадки для сбора мусора
салоны сотовой связи, фотосалоны, пункты продажи сотовых телефонов и приёма платежей	гостевые автостоянки
справочные бюро	площадки для сбора мусора
библиотеки;	
архивы;	
информационные центры	
амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты оказания первой медицинской помощи, санитарно-эпидемиологические станции, центры медицинских консультаций населения, молочные кухни	хозяйственные постройки амбулаторно-поликлинических учреждений, отдельно стоящие и пристроенные лаборатории, гаражи служебного транспорта сооружения локального инженерного обеспечения,

	гостевые автостоянки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
медицинские кабинеты,  аптеки, аптечные пункты	гостевые автостоянки площадки для сбора мусора здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения,
отдельно стоящие и встроенные приёмные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т. п.); пошивочные ателье и мастерские; парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты; прачечные и химчистки, мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованные изделия, изделия народных промыслов)	
магазины продовольственные и промтоварные торговой площадью не более 150 м <sup>2</sup>	
некапитальные объекты торгового назначения и бытового обслуживания населения, расположенные в границах домовладения с ограничением по времени работы	
ветеринарные лечебницы для мелких домашних животных	
здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка	гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора
аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей	гаражи служебного транспорта, склады материалов и инвентаря,

инженерно-технического обеспечения поселения.	здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты гражданской обороны, зелёные насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)	автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, переходы, парки, набережные и др. места постоянно открытых для посещения без взимания платы)
пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны	учебно-тренировочные комплексы со спортивными площадками, закрытые гаражи-стоянки специальных автомобилей, гостевые автостоянки, склады инвентаря, площадки для сбора мусора
здания и сооружения культовых учреждений	хозяйственные постройки, дома для проживания священнослужителей, вспомогательные сооружения для отправления культа, гаражи служебного автотранспорта, здания для собрания прихожан, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки площадки для сбора мусора объекты, связанные с отпращением культа
ведение огородничества	Не устанавливаются
объекты общего пользования	

### 1.3 Условно разрешенные виды использования:

условно разрешённые виды использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым):
предприятия общественного питания, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	гостевые автостоянки хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного

бани, сауны общего пользования, фитнес-клубы	обеспечения, площадки для сбора мусора складские постройки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения
автомойки мощностью не более двух постов	
приёмные пункты вторичного сырья	
автостоянки и гаражи на отдельных земельных участках	
антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи	
объекты социального обслуживания	
объекты коммунального обслуживания;	
объекты бытового обслуживания	
административные здания	
некапитальные объекты торгового назначения и бытового обслуживания населения, расположенные за пределами домовладения	
спортзалы, залы рекреации, теннисные корты	
авторемонтные мастерские, мойки автомобилей	
участки по изготовлению кулинарных полуфабрикатов, хлебобулочных и кондитерских изделий, площадью застройки не более 200 м и высотой здания не выше 2-х этажей	
отделения, участковые пункты полиции	
мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки	Не устанавливаются

**1.4 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для участков градостроительного зонирования ЖЗ-101:**

Для всех участков градостроительного зонирования:		
<b>Предельные размеры земельных</b>	Максимальный	6000 м <sup>2</sup> для размещения отдельно стоящих жилых домов



<b>участков</b>		Не ограничиваются для всех видов разрешенного использования кроме жилых зданий*
	Минимальный	600 м <sup>2</sup> для размещения жилых зданий
		не ограничиваются для всех видов разрешенного использования кроме жилых зданий *
<b>Предельное количество этажей</b>	Максимальное	3
	Минимальное	1
<b>Предельная высота зданий, строений, сооружений:</b>	максимальная	для всех основных строений количество надземных этажей - до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа и высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 9,6 м; до конька скатной кровли - не более 13,6 м; - для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м; Исключение составляют шпили, башни, флагштоки.
	Минимальная	не подлежит ограничению*
<b>Процент застройки в границах земельного участка:</b>	Максимальный	60 %
	Минимальный	не подлежит ограничению*
<b>Для всех участков градостроительного зонирования:</b>		
<b>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений,</b>	отступ застройки от межи участка, отделяющей его от общего проезда	для отдельно стоящего индивидуального жилого дома 5 м - при новом строительстве, 3 м - в существующей застройке. Иной показатель может быть установлен линией регулирования застройки. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

<p><b>сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено</b></p>	<p>отступ застройки от границ смежных земельных участков</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- для отдельно стоящего индивидуального жилого дома 3 м - при новом строительстве, 1 м - в существующей застройке;</li> <li>- для заблокированного жилого дома: 0 м - в случае примыкания к другой части дома (при обязательном наличии брандмауэрной стены);</li> <li>- для хозяйственных и прочих строений - 1 м;</li> <li>- для открытой стоянки - 1 м;</li> <li>- для отдельно стоящего гаража - 1 м.</li> </ul> <p>Указанные расстояния измеряются до наружных граней стен строений.</p>
<p><b>Иные показатели:</b></p>		
<p><b>Требования к ограждению земельных участков объектов индивидуального жилищного строительства:</b></p>	<p>характер ограждения и его высота определяются Правилами благоустройства поселения земельного участка и эстетическими требованиями</p>	
<p>- со стороны смежных земельных участков:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>а) высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 м;</li> <li>б) ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли (по согласованию между соседями - иного вида).</li> </ul>		
<p>При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные, санитарные и бытовые расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.</p>		
<p>Формирование земельных участков посредством разделения исходного участка на несколько участков меньшего размера может быть осуществлено при условии, что площади вновь формируемых участков не будут меньше установленных для данной зоны минимальных показателей. Исключения могут быть предоставлены только по процедурам специальных согласований.</p>		
<p>Максимальное количество вновь возводимых жилых единиц на земельном участке должно определяться из расчета: не более одной жилой единицы на каждые 600 кв. метров, но не более 2-х единиц на один участок</p>		
<p>Навесы должны располагаться на территории своего земельного участка, иметь водостоки с земельного участка, и организовать водоотведение в пределах своего земельного участка. Навесы разрешается размещать по границе смежного земельного участка только с разрешения и согласия смежных землевладельцев.</p>		
<p>Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.</p>		
<p>Допускаются отклонения от предельных параметров отступов строений от боковых и задних</p>		

границ земельных участков при условии, что:

- имеется взаимное согласие владельцев земельных участков на указанные отклонения;
- имеются положительные заключения лицензированных организаций о возможности отклонения от нормативных противопожарных, санитарных и бытовых расстояний между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

\* Размеры земельных участков под здания и сооружения и предельные параметры застройки определяются проектом межевания на основе проекта планировки в соответствии с действующими нормативами.

При размещении общественных зданий и сооружений в существующей застройке в пределах установленных красных линий (в границах существующего квартала) размеры земельных участков определяются в соответствии со СНиП.

Минимальные размеры отступов от границ земельных участков определяются проектами планировки или техническими нормативами (за исключением случаев, когда отсутствует градостроительная документация или действие технических нормативов не распространяется на данный земельный участок).

**1.5** Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в разделе 2 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил.

### **1.6 Градостроительный регламент ЖЗ.102. Зона приусадебных участков.**

Зона приусадебных участков выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов и ведением личного подсобного хозяйства с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

<b>Основной вид разрешенного использования недвижимости:</b>	<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>
- отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с земельными участками площадью не менее 2000 кв. м и не более 5000 кв.м.	
- блокированные дома	
- отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью	
- здания органов государственной власти и местного самоуправления, суды, прокуратура,	
- общеобразовательные учреждения,	- медицинские кабинеты, аптеки, аптечные пункты,
- объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания;	- молочные кухни,
- аптеки;	- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- архивы, библиотеки, информационные центры, административные здания;	- индивидуальные бани, надворные туалеты;

- бани;	<ul style="list-style-type: none"> <li>- объекты индивидуальной трудовой деятельности (без нарушения принципов добрососедства);</li> <li>- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки на 1 - 3 автомобиля;</li> <li>- противопожарное оборудование (гидранты, резервуары и т.д.);</li> <li>- площадки для сбора мусора;</li> <li>- сады, огороды, палисадники;</li> <li>- строения для содержания мелких животных (собак, птиц и т.д.);</li> <li>- теплицы, оранжереи; - пошивочные ателье и мастерские, парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты,</li> <li>- прачечные и химчистки,</li> <li>- мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованные изделия, изделия народных промыслов),</li> <li>- хозяйственные постройки.</li> </ul>
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;	
- музеи, выставочные залы;	
- магазины площадью застройки менее 150 кв. м;	
- объекты, связанные с отправлением культуры;	
- некапитальные объекты торгового назначения и бытового обслуживания населения, расположенные в границах домовладения с ограничением по времени работы;	
- парки, скверы, бульвары;	
поликлиники, пункты первой медицинской помощи;	
- почтовые отделения;	
- сады, огороды;	
- спортивные площадки;	
- школы начальные и средние.	
<b>условно разрешённые виды использования:</b>	<b>вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым):</b>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- ветлечебницы без постоянного содержания животных;</li> <li>- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;</li> <li>- клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;</li> <li>- магазины товаров первой необходимости площадью застройки менее 150 кв. м;</li> <li>- мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия народных промыслов и т.д.);</li> <li>- отделения, участковые пункты милиции;</li> <li>- некапитальные объекты торгового назначения и бытового обслуживания населения, расположенные за пределами домовладения;</li> <li>- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские;</li> <li>- приемные пункты прачечных и химчисток;</li> <li>- парковки автомобилей;</li> <li>- спортзалы, залы рекреации, теннисные корты;</li> <li>- авторемонтные мастерские, мойки автомобилей;</li> <li>- участки по изготовлению кулинарных полуфабрикатов, хлебобулочных и кондитерских изделий, площадью застройки не более 200 м и высотой здания не выше 2-х этажей".</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- хозяйственные постройки, летние кухни, гаражи для хранения автомобилей и маломерных судов, строения для домашней птицы и животных, содержание которых не требует выпаса, сады, огороды, палисадники, отдельно стоящие беседки и навесы на приусадебном участке,</li> <li>- отдельно стоящие индивидуальные бассейны, бани и сауны, расположенные на приусадебных участках (при условии подключения к централизованным сетям водоотведения),</li> <li>- надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем), индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора технической воды,</li> <li>- открытые площадки для индивидуальных занятий спортом и физкультурой,</li> <li>- открытые места для стоянки автомобилей,</li> <li>- площадки для сбора мусора,</li> <li>- гостевые автостоянки, гаражи служебного автотранспорта,</li> <li>- здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения,</li> <li>- сооружения локального инженерного обеспечения,</li> <li>- школьные сады,</li> <li>- учебно-тренировочные комплексы со спортивными площадками,</li> <li>- закрытые гаражи-стоянки специальных автомобилей.</li> </ul>
---	--

### 1.7 Предельные параметры земельных участков:

Для всех участков градостроительного зонирования:		
<b>Предельные размеры земельных участков</b>	максимальный	6000 м <sup>2</sup> для размещения отдельно стоящих жилых домов
	минимальный	2000 м <sup>2</sup> для размещения жилых зданий
		не ограничиваются для всех видов разрешенного использования кроме жилых зданий *
<b>Предельное количество этажей</b>	максимальное	3
	минимальное	1

<b>Предельная высота зданий, строений, сооружений:</b>	максимальная	для всех основных строений количество надземных этажей - до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа и высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 9,6 м; до конька скатной кровли - не более 13,6 м; - для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м; Исключение составляют шпили, башни, флагштоки.
	минимальная	не подлежит ограничению*
<b>Процент застройки в границах земельного участка:</b>	максимальный	60 %
	минимальный	не подлежит ограничению*
<b>Для всех участков градостроительного зонирования:</b>		
<b>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено</b>	отступ застройки от межи участка, отделяющей его от общего проезда	для отдельно стоящего индивидуального жилого дома 5 м - при новом строительстве, 3 м - в существующей застройке. Иной показатель может быть установлен линией регулирования застройки. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.
	отступ застройки от границ смежных земельных участков	- для отдельно стоящего индивидуального жилого дома 3 м - при новом строительстве, 1 м - в существующей застройке; - для сблокированного жилого дома: 0 м - в случае примыкания к другой части дома (при обязательном наличии брандмауэрной стены); - для хозяйственных и прочих строений - 1 м; - для открытой стоянки - 1 м; - для отдельно стоящего гаража - 1 м. Указанные расстояния измеряются до наружных граней стен строений.
<b>Иные показатели:</b>		
<b>Требования к ограждению земельных участков объектов индивидуального жилищного строительства:</b>	характер ограждения и его высота определяются Правилами благоустройства поселения земельного участка и эстетическими требованиями	
<p>- со стороны смежных земельных участков:</p> <p>а) высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 м;</p> <p>б) ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли (по согласованию между соседями - иного вида).</p>		

<p>При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные, санитарные и бытовые расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.</p>
<p>Формирование земельных участков посредством разделения исходного участка на несколько участков меньшего размера может быть осуществлено при условии, что площади вновь формируемых участков не будут меньше установленных для данной зоны минимальных показателей. Исключения могут быть предоставлены только по процедурам специальных согласований.</p>
<p>Максимальное количество вновь возводимых жилых единиц на земельном участке должно определяться из расчета: не более одной жилой единицы на каждые 600 кв. метров, но не более 2-х единиц на один участок</p>
<p>Навесы должны располагаться на территории своего земельного участка, иметь водостоки с земельного участка, и организовать водоотведение в пределах своего земельного участка. Навесы разрешается размещать по границе смежного земельного участка только с разрешения и согласия смежных землевладельцев.</p>
<p>Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.</p>
<p>Допускаются отклонения от предельных параметров отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имеется взаимное согласие владельцев земельных участков на указанные отклонения;</li> <li>- имеются положительные заключения лицензированных организаций о возможности отклонения от нормативных противопожарных, санитарных и бытовых расстояний между постройками, расположенными на соседних земельных участках.</li> </ul>

\* Размеры земельных участков под здания и сооружения и предельные параметры застройки определяются проектом межевания на основе проекта планировки в соответствии с действующими нормативами.

При размещении общественных зданий и сооружений в существующей застройке в пределах установленных красных линий (в границах существующего квартала) размеры земельных участков определяются в соответствии со СНиП.

Минимальные размеры отступов от границ земельных участков определяются проектами планировки или техническими нормативами (за исключением случаев, когда отсутствует градостроительная документация или действие технических нормативов не распространяется на данный земельный участок).

**1.8** Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в разделе 2 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил.

## **1.9 Градостроительный регламент ЖЗ. 103. Зона многоэтажной застройки**



**Основные виды разрешенного  
использования**

**Вспомогательные виды разрешенного  
использования**

<p>Среднеэтажные и многоэтажные многоквартирные жилые дома 3-этажей;</p> <p>объекты органов государственной власти и местного самоуправления;</p> <p>поликлиники, больницы, пункты первой медицинской помощи, станции скорой помощи, аптеки, медицинские кабинеты и т.п.;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- объекты физической культуры и спорта (спорткомплексы, спортплощадки, спортзалы, и т.п.);</li> <li>- объекты почтовой связи - отделения почтовой связи, пункты почтовой связи и другие;</li> <li>- объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания;</li> <li>- отделения милиции;</li> <li>- сети инженерно-технического обеспечения;</li> <li>- объекты системы образования (школы, детские сады и т.п.);</li> <li>- парки, скверы, бульвары;</li> <li>- благоустройство территории (фонтаны, газоны, клумбы, коммунальное оборудование и т.п.);</li> <li>- автономные объекты инженерных сетей и коммуникаций;</li> <li>- дорожные сооружения, являющиеся технологической частью автомобильной дороги, - защитные дорожные сооружения, искусственные дорожные сооружения, производственные объекты автомобильной дороги, элементы обустройства автомобильной дороги;</li> <li>- парковки, гаражи;</li> <li>- автономные объекты инженерных сетей и коммуникаций</li> <li>- среднеэтажные жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, при осуществлении строительства новых домов;</li> <li>- платежные терминалы, банкоматы;</li> <li>- площадки для выгула собак;</li> <li>- объекты банковской и страховой деятельности;</li> <li>- ветеринарные лечебницы;</li> <li>- киоски по распространению периодических печатных изданий (газеты, журналы, альманахи, бюллетени и иные издания);</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- строения и сооружения вспомогательного использования:</li> <li>- объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;</li> <li>- летние (сезонные) кафе;</li> <li>- подъездные пути (площадки), площадки для сбора мусора;</li> <li>- иные строения и сооружения вспомогательного использования, предназначенные для обслуживания основного здания или строения, гостевые автостоянки</li> </ul>
--	---

### Условно разрешенные виды использования:

- автозаправочные станции;
- автостоянки;
- конторы (офисы);
- пожарные депо;
- объекты оптовой и розничной торговли (капитальные и не капитальные, магазины торговые павильоны, киоски);
- рестораны, кафе, столовые, бары;
- рынки;
- ремонтные мастерские и мастерские технического обслуживания;
- фотоателье, фотолаборатории;
- общественные бани;
- парикмахерские;
- объекты проката;
- объекты по оказанию обрядовых услуг (свадеб и юбилеев);
- объекты банковской и страховой деятельности;

Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных строениях с изолированными от жилых зданий или их частей входами.

**Предприятия по оказанию услуг и обслуживанию населения могут также размещаться в нежилых помещениях первых этажей выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваться к ним с учетом следующих условий:**

- обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;
- обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику;
- оборудования площадок для остановки автомобилей;
- соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами.

Запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательного-химических товаров и т.п.).

- земельные участки или объекты капитального строительства с возможностью использования при наличии согласований и специализированных заключений для данного вида объектов.

**1.10 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны застройки многоэтажными жилыми домами:**

#### Для всех участков градостроительного зонирования:

<b>Предельные размеры земельных участков</b>	максимальная	не подлежит ограничению*
	минимальная	не подлежит ограничению*

<b>Предельное количество этажей</b>	максимальное	3
	минимальное	1
<b>Предельная высота зданий, строений, сооружений:</b>	максимальная	для всех основных строений количество наземных этажей до 12м с возможным использованием мансардных этажей; высота от уровня земли до верха кровли - не более 44 м; как исключение: шпили, башни, флагштоки без ограничения.
	минимальная	не подлежит ограничению*
<b>Процент застройки в границах земельного участка:</b>	максимальный	60 %
	минимальный	не подлежит ограничению*
<b>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:</b>	отступ застройки от границ смежных земельных участков	не подлежит ограничению*
	отступ застройки в пределах земельного участка:	минимальные размеры отступов от границ земельных участков определяются проектами планировки или техническими нормативами (за исключением случаев, когда отсутствует градостроительная документация или действие технических нормативов не распространяется на данный земельный участок).

\* Размеры земельных участков под общественные здания и сооружения определяются проектом межевания на основе проекта планировки в соответствии с действующими нормативами.

При размещении общественных зданий и сооружений в существующей застройке в пределах установленных красных линий (в границах существующего квартала) размеры земельных участков определяются в соответствии со СНиП.

**Иные показатели:**

На придомовой территории в границах земельного участка должны быть предусмотрены площадки (для сушки белья, спортивных, для мусоросборников, для игр детей и отдыха взрослых);

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и Правила.

Допускается блокировка зданий, строений и сооружений, расположенных на соседних земельных участках по взаимному письменному согласию правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

Допускается уменьшение минимальных нормативных противопожарных и санитарно-эпидемиологических разрывов между зданиями, строениями и сооружениями,

расположенными на соседних земельных участках, при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально и положительного заключения органов, осуществляющих пожарный и санитарно-эпидемиологический контроль.

Поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

**1.11.** Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в разделе 2 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил

## **Статья 2. Градостроительный регламент для зоны общественно-делового назначения ОДЗ.201.**

**2.1** Зона выделена для создания разрешительно - правовых условий и процедур формирования центров обслуживания с размещением объектов общественно – делового назначения связанных с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения при ограничении жилых функций.

**2.2 Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

<b>основные виды разрешённого использования:</b>	<b>вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):</b>
здания органов государственного управления и местного самоуправления, конторы различных организаций, фирм, компаний, административные здания	гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов	хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, крытые автостоянки для проживающих в гостинице из расчёта не более одного машиноместа на один номер, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
отдельно стоящие жилые дома на одну семью с приусадебными участками	хозяйственные постройки, постройки для занятия индивидуальной трудовой деятельностью, гаражи, открытые места для стоянки автомобилей,

<p>сблокированные жилые дома на одну семью с приусадебными участками</p>	<p>строения для домашних животных, содержание которых не требует выпаса, и птицы, сады, огороды, палисадники, отдельно стоящие беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, отдельно стоящие индивидуальные бассейны, бани и сауны, расположенные на приусадебных участках (при условии подключения к централизованным сетям водоотведения), надворные туалеты (при условии устройства</p>
<p>сблокированные жилые дома на одну семью без приусадебных участков</p>	<p>септика с фильтрующим колодцем), индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора технической воды, открытые площадки для индивидуальных занятий спортом и физкультурой,</p>
<p>многоквартирные жилые дома до 3-х этажей</p>	<p>летние кухни, площадки для сбора мусора, двory общего пользования,</p>
<p>здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения высотой не более 3 этажей</p>	<p>площадки для индивидуальных занятий физкультурой и спортом, встроенные гаражи,</p>
<p>банки, биржи, страховые компании</p>	<p>студенческие профилактории, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора гостевые автостоянки</p>
<p>участковые пункты полиции</p>	
<p>суды и юридические учреждения, нотариальные и адвокатские конторы, юридические консультации</p>	
<p>учреждения высшего, среднего специального и начального профессионального образования (независимо от форм собственности и административной подчинённости),</p>	
<p>издательства и редакционные офисы, рекламные агентства, центры по предоставлению полиграфических услуг</p>	

<p>предприятия общественного питания, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения</p>	<p>летние площадки предприятий общественного питания, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.</p>
<p>театры, кинотеатры, концертные залы, залы для встреч и собраний, универсальные зрительные залы, видеосалоны</p>	<p>встроенные и (или) пристроенные здания (помещения) для организации дошкольного воспитания детей, сооружения локального инженерного обеспечения,</p>
<p>клубы (дома культуры), развлекательные и спортивные комплексы, архивы, библиотеки, информационные, компьютерные (неигровые) центры, интернет-кафе</p>	<p>гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, спортивные площадки без установки трибун для зрителей, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.</p>
<p>салоны сотовой связи, фотосалоны, пункты продажи сотовых телефонов и приёма платежей центры по предоставлению полиграфических услуг, ксерокопированию и т.п., фотосалоны, пункты обмена валюты</p>	<p>гостевые автостоянки</p>
<p>выставочные залы и музеи</p>	<p>гостевые автостоянки вместимостью по расчёту, хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения.</p>
<p>научно-исследовательские учреждения без производственной базы, либо с базой, не требующей установления санитарно-защитной зоны</p>	<p>хозяйственные постройки, встроенные и (или) пристроенные здания, (помещения) для организации дошкольного воспитания детей, гаражи служебного автотранспорта, гостевые автостоянки, лаборатории, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения площадки для сбора мусора</p>
<p>амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты оказания первой медицинской помощи, санитарно-эпидемиологические станции, центры медицинских консультаций населения,</p>	<p>хозяйственные постройки амбулаторно-поликлинических учреждений, отдельно стоящие и пристроенные лаборатории, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора.</p>

<p>медицинские кабинеты, аптеки, аптечные пункты</p>	
<p>научные, проектные и конструкторские организации, за исключением лабораторий биологического профиля или индустриальных технологий</p>	
<p>пошивочные ателье, мастерские по ремонту обуви, часов, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, косметические салоны и другие объекты обслуживания, пекарни</p>	
<p>приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания</p>	
<p>бани, сауны общего пользования, фитнес-клубы</p>	<p>хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора, гостевые автостоянки.</p>
<p>магазины продовольственные и промтоварные площадью торгового зала до 5000 кв.м. универсальные магазины (смешанная торговля промышленными и продовольственными товарами)</p>	<p>гостевые автостоянки, складские постройки площадки для сбора мусора</p>
<p>магазины продовольственные и промтоварные площадью торгового зала до 5000 кв.м. универсальные магазины (смешанная торговля промышленными и продовольственными товарами)</p>	
<p>отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции и переговорные пункты</p>	
<p>здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка</p>	<p>гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора.</p>
<p>объекты гражданской обороны</p>	
<p>физкультурно-спортивные комплексы, в т.ч. с трибунами для размещения зрителей, крытые теннисные корты, купальные и спортивные плавательные бассейны общего пользования,</p>	<p>раздевальные и душевые помещения для посетителей спортивных объектов, здания и сооружения технологически связанные с проведением спортивных соревнований и</p>



спортивно-оздоровительные центры	физкультурных мероприятий, площадки для сбора мусора, гостевые автостоянки.
автостоянки и гаражи на отдельных земельных участках вместимостью не менее 20 машиномест	здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения,
рынки продовольственных и непродовольственных товаров площадью до 3000 кв.м., площадки для торговли «с колёс» до 1000 кв.м.	хозяйственные постройки, вместимостью по расчёту, гостевые автостоянки, помещения для складирования и временного хранения товаров, здания и помещения для служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора.
рынки открытые	хозяйственные постройки, складские постройки, площадки для сбора мусора
магазины, торговые комплексы, открытые мини-рынки до 600 кв.м.	гостевые автостоянки, складские постройки, площадки для сбора мусора
диспетчерские пункты, сооружения для организации движения общественного транспорта	хозяйственные постройки, вместимостью по расчёту, гостевые автостоянки
сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения	Не устанавливаются
общественные туалеты	
пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны	учебно-тренировочные комплексы со спортивными площадками, закрытые гаражи-стоянки специальных автомобилей, гостевые автостоянки, склады инвентаря, площадки для сбора мусора
мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки	Не устанавливаются
офисы, конторы	встроенные и (или) пристроенные здания (помещения) для организации дошкольного воспитания детей сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, в т.ч. встроенные в здания, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения,

	гостевые автостоянки площадки для сбора мусора
--	---

**2.3 Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

<b>условно разрешённые виды использования:</b>	<b>вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым):</b>
автозаправочные станции	хозяйственные постройки, площадки для сбора мусора
автомойки мощностью не более двух постов	хозяйственные постройки, площадки для сбора мусора
приёмные пункты вторичного сырья	складские постройки, площадки для сбора мусора
здания и сооружения культовых учреждений	хозяйственные постройки, дома для проживания священнослужителей, вспомогательные сооружения для отправления культа, гаражи служебного автотранспорта, здания для собрания прихожан, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи	Не устанавливаются
мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки	
АТС, небольшие котельные, КНС, РП, ТП, ГРП	
больницы, госпитали общего типа	
временные объекты торгового назначения и бытового обслуживания населения	
отделения полиции	
общежития, связанные с производством и образованием	
рынки открытые и закрытые	
площадки для выгула собак	
станции скорой помощи	

**2.4 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для участков градостроительного зонирования ОДЗ.201.:**

<b>Для всех участков градостроительного зонирования:</b>		
<b>Предельные размеры земельных участков</b>	максимальный	не подлежит ограничению*
	минимальный	не подлежит ограничению*
<b>Предельное количество этажей</b>	максимальное	3
	минимальное	1
<b>Предельная высота зданий, строений, сооружений:</b>	максимальная	для всех основных строений количество наземных этажей до 12 с возможным использованием мансардных этажей; высота от уровня земли до верха кровли - не более 44 м; как исключение: шпили, башни, флагштоки без ограничения.
	минимальная	не подлежит ограничению*
<b>Процент застройки в границах земельного участка:</b>	максимальный	80 %
	минимальный	не подлежит ограничению*
<b>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:</b>	отступ застройки от границ смежных земельных участков	5м**
	отступ застройки в пределах земельного участка:	3м**

\* Размеры земельных участков под здания и сооружения определяются проектом межевания на основе проекта планировки в соответствии с действующими нормативами.

При размещении общественных зданий и сооружений в существующей застройке в пределах установленных красных линий (в границах существующего квартала) размеры земельных участков определяются в соответствии со СНиП.

\*\* Если иной показатель не предусмотрен документацией по планировке территории.

**2.5 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в разделе 2 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил.**

**Статья 3. Градостроительный регламент для зоны специального назначения**

### СНЗ. 301.

**3.1 Зона специального назначения** выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ. Размещение зданий и сооружений разрешается с эксплуатацией источников водоснабжения и очистных сооружений в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований посредством публичных слушаний.

**3.2 Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):
кладбища традиционных захоронений (действующие и закрытые)	объекты пожарной охраны и безопасности общественные туалеты площадью не более 80 кв. м хозяйственные корпуса аллеи, скверы, иные зеленые насаждения временные павильоны торговли и обслуживания населения хозяйственные корпуса резервуары для хранения воды объекты пожарной охраны и безопасности инженерные коммуникации объекты вспомогательного производства, связанные с функционированием кладбищ
кладбища животных (скотомогильники)	
административные здания, связанные с обслуживанием объектов	
действующие кладбища	
кладбища, закрытые на период консервации	
мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей	
магазины по продаже ритуальных принадлежностей	
объекты, связанные с отправлением культа	
парковки	
кладбища животных (скотомогильники)	
условно разрешённые виды использования:	
Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны не устанавливаются	

**3.3 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для участков градостроительного зонирования:**

Размеры и параметры	Единицы измерения	кладбища традиционных захоронений	объекты, связанные с отправлением культа	аллеи, скверы	временные павильоны торговли и обслуживания населения
<b>1. Предельные размеры земельных участков</b>					
минимальная площадь	га	не подлежит ограничению*			
максимальная площадь	га	не подлежит ограничению*			
<b>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений</b>					

минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	не устанавливается	1**	не устанавливается	1
<b>3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений</b>					
максимальная высота (до конька крыши)	м	не устанавливается	15**	не устанавливается	3
<b>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка</b>					
	%	2	50	2	80

\* Размеры земельных участков под здания и сооружения определяются проектом межевания на основе проекта планировки в соответствии с действующими нормативами.

\*\*если иной показатель не установлен документацией по планировке территории.

**3.4.** Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в разделе 2 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил.

#### **Статья 4. Градостроительный регламент Производственного и коммунально-складского назначения ПР.401.**

**4.1** Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз. 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. Санитарно-защитная зона не установлена.

**4.2 Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

<b>основные виды разрешённого использования:</b>	<b>вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):</b>
объекты капитального строительства и виды использования земельных участков, отнесённые действующими санитарными нормами к объектам с санитарно-защитной зоной 50 м и менее,	административно-бытовые здания, конструкторские бюро, амбулаторно-поликлинические учреждения при предприятии, лаборатории спортивно-оздоровительные сооружения для работников, вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешённого использования, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, в том числе и производственных отходов

промышленные предприятия, коммунально-складские и производственные предприятия различного профиля	
проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории	хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, в т.ч. встроенные в здания, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
отделения, участковые пункты полиции	
аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения населенных пунктов	автостоянки и гаражи служебного транспорта, открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей склады материалов и инвентаря, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
прачечные и химчистки пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты обслуживания	хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора
предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий	гостевые автостоянки, складские помещения, площадки для сбора мусора
специализированные мебельные магазины, автосалоны	
выставочные и торгово-выставочные залы и комплексы	гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора
здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка	гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора
пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны	учебно-тренировочные комплексы со спортивными площадками, закрытые гаражи-стоянки резервных

	автомобилей, склады инвентаря, площадки для сбора мусора
гостиницы, мотели	гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения
автозаправочные станции	гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, площадки для сбора мусора
станции и пункты техобслуживания автомобилей автомойки	
автобусные парки;	гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора
гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи	
автостоянки на отдельном земельном участке	
гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей	
объекты технического и инженерного обеспечения предприятий	
научно-исследовательские учреждения с опытно-производственной базой с санитарно- защитной зоной 50м и менее	гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, сооружения инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора
Аптеки	
Автомойки	
предприятия общественного питания	
танцевальные залы, ночные клубы, дискотеки	
производственные базы аварийно- диспетчерских служб и предприятий по обслуживанию жилого фонда	
рынки продовольственных и непродовольственных товаров, площадки для	

торговли «с колёс»	здания и помещения для служб охраны
сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения	Не устанавливаются
общественные туалеты	
объекты гражданской обороны	
административные здания, офисы, конторы	гостевые автостоянки площадки для сбора мусора
авторемонтные мастерские	
кафе, закусочные столовые в отдельно стоящем здании общей площадью не более 250 кв. м	
открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей	Не устанавливаются
объекты технического и инженерного обеспечения предприятий, объекты связи	
сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения	
общественные туалеты	
объекты гражданской обороны	гостевые автостоянки площадки для сбора мусора
пункты оказания первой медицинской помощи	
станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия	
санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения	

#### 4.3 Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:

**условно разрешённые виды  
использования:**



антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи  
ветеринарные приемные пункты  
некапитальные объекты торгового назначения и бытового обслуживания  
отдельно стоящие объекты бытового обслуживания  
отдельно стоящие объекты полиции, военкоматов, ГО и ЧС и т.д.  
питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон  
тюрьмы  
универсальные спортивные и развлекательные комплексы  
помещения для временного пребывания рабочих, работающих вахтовым методом

#### 4.4 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для участков градостроительного зонирования:

Размеры и параметры	Единицы измерения	основные площадки производственных предприятий V класса вредности различного профиля	иные виды разрешенного использования
<b>2.1. Предельные размеры земельных участков</b>			
максимальная площадь	кв.м	не подлежат ограничению*	не подлежат ограничению*
минимальная площадь	кв.м	не подлежат ограничению*	не подлежат ограничению*
<b>2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений</b>			
минимальный отступ от границ земельного участка по фасаду	м	$\frac{1,5^{**}}{6^{***}}$	6
<b>2.3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений</b>			
максимальная высота зданий, строений, сооружений (до самой высокой точки)	м	не подлежат ограничению*	не подлежат ограничению*
<b>2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка</b>			
	%	60	60

\*- Размеры земельных участков под здания и сооружения и максимальная высота определяются проектом межевания на основе проекта планировки в соответствии с действующими нормативами. При размещении зданий и сооружений в существующей застройке в пределах установленных красных линий (в границах существующего квартала) размеры земельных участков определяются в соответствии со СНиП.

\*\* - при отсутствии въезда в здание

\*\*\* - при наличии въезда в здание

**4.5** Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в разделе 2 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил.

### Статья 5. Градостроительный регламент для зоны сельскохозяйственных угодий СХЗ. 501.

**5.1** Зона выделена для обеспечения правовых условий и процедур сельскохозяйственной деятельности. В соответствии со статьёй 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации

Федерации градостроительные регламенты в этих зонах не устанавливаются. Виды разрешенного использования (а также предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства) устанавливаются в соответствии с Земельным кодексом РФ.

## 5.2. Градостроительный регламент для зоны сельскохозяйственного производства СХЗ. 502.

Зона выделена для обеспечения организационно-правовых условий и процедур использования площадок производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции

### 5.3 Основные виды разрешенного использования:

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):
сельскохозяйственные предприятия	сельскохозяйственные угодья (пашни, сады, дачи, огороды инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельского хозяйства.
животноводческие фермы	
опытно-производственные хозяйства	
поля и участки для выращивания сельхозпродукции	
учебные, учебно-опытные и учебно-производственные хозяйства	
теплицы, парники	
перерабатывающие предприятия	
замкнутые водоемы	
Склады	
инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (объекты электро-, водо-, газоснабжения, водоотведения, телефонизации и т.д.)	
<b>условно разрешённые виды использования:</b>	
Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны не устанавливаются	

### 5.4 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для участков градостроительного зонирования:

Для всех участков градостроительного зонирования:

<b>Предельные размеры земельных участков (кв.м)</b>	максимальный	не подлежит ограничению*
	минимальный	не подлежит ограничению*
<b>Предельное количество этажей</b>	максимальное	не подлежит ограничению*
	минимальное	не подлежит ограничению*
<b>Предельная высота зданий, строений, сооружений(м)</b>	максимальная	не подлежит ограничению*
	минимальная	не подлежит ограничению*
<b>Процент застройки в границах земельного участка(%)</b>	максимальный	не подлежит ограничению*
	минимальный	не подлежит ограничению*
<b>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений (м):</b>	отступ застройки от границ смежных земельных участков	не подлежит ограничению*
	отступ застройки в пределах земельного участка:	не подлежит ограничению*

\* Размеры земельных участков под здания и сооружения и предельные параметры застройки определяются проектом межевания на основе проекта планировки в соответствии с действующими нормативами.

На ранее сформированные земельные участки применяется изменение №1 СП 19.13330.2011 «Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий» Актуализированная редакция СНиП П-97-76\* (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30 декабря 2015 г. № 987/пр).

**5.5** Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в разделе 2 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил.

### **Статья 6. Зона акваторий АЗ. 601.**

**6.1** Зона выделена для обеспечения правовых условий и процедур охраны водных объектов.

В соответствии со статьёй 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты в этих зонах не устанавливаются. Их использование определяется уполномоченными органами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Виды разрешенного использования (а также предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства) устанавливаются в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) в соответствии с Водным кодексом РФ, порядок об охране и использовании земель водного фонда регулируется Водным кодексом, Земельным кодексом РФ.

## **Статья 7. Градостроительный регламент для зоны рекреации РЗ.701.**

**7.1** Зона выделена для обеспечения разрешительно - правовых условий и процедур формирования озелененных участков населенных пунктов, предназначенных для кратковременного отдыха и проведения досуга населением на обустроенных открытых пространствах населенных пунктов, сохранения и развития озелененных территорий.

### **7.2 Основные виды разрешенного использования:**

<b>основные виды разрешённого использования:</b>	<b>вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):</b>
парки, скверы, лесопарки, иные зеленые насаждения	подъездные пути (площадки); вспомогательные строения и сооружения для обслуживания территорий, предназначенных для отдыха, туризма, занятий спортом
танцевальные залы, дискотеки, клубы многоцелевого и специализированного назначения, универсальные зрительные залы, кинотеатры, концертные залы, летние театры и эстрады, открытые танцевальные площадки	
спортивные объекты (спортзалы, универсальные спортивные и физкультурно-оздоровительные комплексы, велотреки, спортплощадки, стадионы и т.п.)	
здания и сооружения для обеспечения функционирования парка (уборки мусора, работы с зелёными насаждениями и т.п.)	административно-бытовые здания и помещения, площадки для сбора мусора
пункты оказания первой медицинской помощи, спасательные станции	
здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка	гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора
благоустройство территории, возведение и установка малых архитектурных форм, размещение малых архитектурных форм культового значения (фонтаны и иные малые архитектурные формы, поклонные кресты, газоны, клумбы, коммунальное оборудование, произведения монументально-декоративного искусства и т.п.)	Не устанавливаются

мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки
сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, не требующие установления санитарно-защитных зон
общественные туалеты
объекты гражданской обороны
автостоянки
обустройство набережных, берегоукрепление,
объекты инженерного обеспечения городского значения (объекты сотовой связи, объекты водо-, газо-, электроснабжения и т.п.)

Запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательного-химических товаров и т.п.).

### 7.3 Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:

условно разрешённые виды использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым):
гостевые дома, центры обслуживания туристов, мотели	Не устанавливаются

### 7.4 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Для всех участков градостроительного зонирования:		
<b>Предельные размеры земельных участков</b>	максимальная	не подлежит ограничению*
	минимальная	не подлежит ограничению*
<b>Предельное количество этажей</b>	максимальное	3
	минимальное	не подлежит ограничению*
<b>Предельная высота зданий, строений, сооружений:</b>	максимальная	12 м
	минимальная	не подлежит ограничению*
<b>Процент застройки в границах земельного участка:</b>	максимальный	40%
	минимальный	не подлежит ограничению*
<b>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест</b>		

**допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**

отступ застройки от межи участка, отделяющей его от общего проезда	1 м **
отступ застройки от границ смежных земельных участков	3 м **
отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов	5 м **

**Иные показатели:**

Устройство ограждений земельных участков	Допускается для всего парка в целом высотой не более 2 м при условии соблюдения условий проветриваемости и прозрачности
Минимальный процент озеленения	50 %

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы.

\* Предельные размеры земельных участков под здания и сооружения определяются проектом межевания территории на основе проекта планировки территории в соответствии с действующими нормативами.

\*\* Если иной показатель не установлен документацией по планировке территории.

7.5 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в разделе 2 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил.

**Статья 8. Градостроительный регламент для зоны автомобильного транспорта и инженерной инфраструктуры ИТ.801.**

**8.1 Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

<b>основные виды разрешённого использования:</b>	<b>вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):</b>
административные и бытовые здания	
автобусные парки	
парки грузового автомобильного транспорта	
автодорожные вокзалы, автостанции и иные объекты автомобильного транспорта	
авторемонтные и другие предприятия по обслуживанию транспортных средств	
автозаправочные станции	
пожарные депо	

объекты инженерной и коммунальной инфраструктуры	<p>подъездные пути (площадки), площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей</p> <p>санитарно-защитные объекты</p> <p>благоустройство территории (фонтаны и иные малые архитектурные формы, газоны, клумбы, коммунальное оборудование, произведения монументально-декоративного искусства и т.п.)</p> <p>объекты технического и инженерного обеспечения</p> <p>летние (сезонные) кафе</p> <p>площадки для сбора мусора</p> <p>иные строения и сооружения вспомогательного использования, предназначенные для обслуживания основного здания или строения</p> <p>защитные инженерные сооружения</p>
объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.)	
объекты промышленного и складского назначения, общежития для рабочего персонала	
посты милиции	
Аптеки, пункты оказания первой медицинской помощи	
Объекты общего пользования	
специализированные технические средства оповещения и информации	
сети инженерно-технического обеспечения	
транспортные развязки	
культовые здания и сооружения	
дорожные сооружения, являющиеся технологической частью автомобильной дороги, - защитные дорожные сооружения, искусственные дорожные сооружения, производственные объекты автомобильной дороги, элементы обустройства автомобильной дороги, автодороги	
автостоянки, гаражи	
объекты оптовой торговли площадью не более 350 кв. м	
объекты розничной торговли площадью не более 150 кв. м	
кафе, столовые	
железнодорожные вокзалы, железнодорожные станции и иные объекты железнодорожного транспорта	
порты, причалы, портовые сооружения и иные объекты водного транспорта	
аэропорты	
обустройство набережных, берегоукрепление	
парки, скверы, бульвары	
гидротехнические сооружения	
авиаремонтные и другие предприятия по обслуживанию авиационных средств	
авиационные парки	
объекты научных организаций	

линейные объекты	
киоски по распространению периодических печатных изданий (газеты, журналы, альманахи, бюллетени и иные издания)	
объекты почтовой связи - почтамты, отделения перевозки почты, почтовые обменные пункты, отделения почтовой связи, пункты почтовой связи и другие	

8.2 Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:

<b>условно разрешённые виды использования:</b>	<b>вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым):</b>
культовые здания и сооружения	Не устанавливаются
объекты оптовой торговли площадью более 350 кв.м.	
объекты розничной торговли площадью более 150 кв.м.	
рестораны, бары	
Рынки	
ремонтные мастерские и мастерские технического обслуживания	
химчистки, прачечные	
объекты технического обслуживания и ремонта транспортных средств, машин и оборудования	
фотоателье, фотолаборатории	
общественные бани	
Парикмахерские	
объекты проката	
объекты по оказанию обрядовых услуг (свадеб и юбилеев)	
объекты банковской и страховой деятельности	
ветеринарные лечебницы	



иные объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения в соответствии с Общероссийским классификатором услуг населению	
объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных строениях с изолированными от жилых зданий или их частей входами	
предприятия по оказанию услуг и обслуживанию населения могут также размещаться с учетом следующих условий: обустройство входа в виде крыльца или лестницы; обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику; оборудования площадок для остановки автомобилей; соблюдения норм благоустройства,	

**8.3** Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для участков градостроительного зонирования:

<b>Для всех участков градостроительного зонирования:</b>		
<b>Предельные размеры земельных участков (кв.м)</b>	максимальный	не подлежит ограничению*
	минимальный	не подлежит ограничению*
<b>Предельное количество этажей</b>	максимальное	не подлежит ограничению*
	минимальное	не подлежит ограничению*
<b>Предельная высота зданий, строений, сооружений(м)</b>	максимальная	не подлежит ограничению*
	минимальная	не подлежит ограничению*
<b>Процент застройки в границах земельного участка(%)</b>	максимальный	60%
	минимальный	не подлежит ограничению*
<b>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях</b>	отступ застройки от границ смежных земельных участков	не подлежит ограничению*

<b>определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений (м):</b>	отступ застройки в пределах земельного участка:	не подлежит ограничению*
---	---	--------------------------

\* Размеры земельных участков под здания и сооружения и предельные параметры застройки определяются проектом межевания на основе проекта планировки в соответствии с действующими нормативами.

При размещении общественных зданий и сооружений в существующей застройке в пределах установленных красных линий (в границах существующего квартала) размеры земельных участков определяются в соответствии со СНИП.

**8.4** Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в разделе 2 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил.

#### **Статья 9. Зона лесного фонда ЛЗ 901.**

**9.1** Зона выделена для обеспечения правовых условий и процедур охраны лесов. В соответствии со статьёй 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты в этих зонах не устанавливаются. Их использование определяется уполномоченными органами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**9.2** Виды разрешенного использования (а также предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства) не подлежат ограничению и устанавливаются в индивидуальном порядке в соответствии с Лесным кодексом РФ, порядок об охране и использованию земель лесного фонда регулируется Земельным кодексом РФ и лесным законодательством (п. 6 статьи 101 Земельного кодекса).

### **РАЗДЕЛ 2. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зоны с особыми условиями использования территории**

**Статья 10. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства.**

**10.1** На карте градостроительного зонирования отображаются установленные в соответствии с действующим законодательством зоны с особыми условиями использования территории.

**10.2** Ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия действуют в пределах, отображённых на карте зон и относятся к параметрам планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства, их архитектурному решению, иным характеристикам объектов капитального строительства в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

**10.3** Использование земельных участков и иных объектов капитального строительства, которые не являются памятниками истории и культуры, и расположены в пределах зон с особыми условиями, выделенным по условиям охраны объектов культурного наследия, определяется:

1) градостроительными регламентами, определёнными статьями 2-11 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте

градостроительного зонирования с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

2) ограничениями, установленными в соответствии с действующим законодательством нормативными правовыми актами и проектами охранных зон, перечисленными в части 5 настоящей статьи.

**10.4** Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые не являются памятниками истории и культуры, и расположены в границах зон охраны объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, определяются действующим законодательством в области охраны памятников истории и культуры.

**10.5** Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон с особыми условиями использования территории, выделенных по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям использования территорий, обозначенных на карте градостроительного зонирования, определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными статьями 2-11 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте градостроительного зонирования настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

б) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к охранным, санитарно-защитным зонам, зонам охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохраным зонам, зонам затопления, подтопления, зонам санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зонам охраняемых объектов, иным зонам.

**10.6** Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон с особыми условиями использования территорий, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохраным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

**10.7** Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохраных зонах установлены нормативными правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации и Республики Адыгея, органов местного самоуправления поселения (городского округа).

**10.8** Обеспечение безопасности при использовании земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется в рамках выполнения мероприятий по защите от природных и техногенных опасностей, созданию объектов двойного назначения, мероприятий антитеррористической направленности.

**10.9** Данные мероприятия разрабатываются на основании технических условий уполномоченных государственных и муниципальных органов, выдаваемых в соответствии с действующим законодательством.

## **Статья 11. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохраных зон**

**11.1** На территории водоохраных зон в соответствии с Водным кодексом РФ от 3 июня 2006г. № 74-ФЗ устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

**11.2** Содержание указанного режима определено Водным кодексом РФ от 3 июня 2006г. № 74-ФЗ. В соответствии с ним на территории водоохраных зон запрещается:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

**11.3** В границах прибрежных защитных полос наряду с вышеперечисленными ограничениями запрещается:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

**11.4** В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

## **Статья 12. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, на территории зон с особыми условиями использования территорий, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим требованиям.**

**12.1** Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования территории населенного пункта определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте градостроительного зонирования статьи с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

б) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

**12.2** Земельные участки и иные объекты недвижимости, виды, использования которых соответствуют видам разрешенного использования для соответствующей территориальной зоны, но расположенные в границах зон с особыми условиями использования территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов, являются несоответствующими градостроительным регламентам.

**12.3** Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктур, коммунально-складских объектов, иных объектов ограничения использования установлены следующими нормативными правовыми актами:

- виды запрещенного использования - в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний.

**12.4** Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

- объекты для проживания людей;

- коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
- предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
- склады сырья для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;
- предприятия пищевых отраслей промышленности;
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
- размещение спортивных сооружений;
- парки;
- образовательные и детские учреждения;
- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

**12.5** В границе санитарно-защитной зоны допускается размещать: условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний:

- озеленение территорий;
- малые формы и элементы благоустройства;
- сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
- пожарные депо;
- бани;
- прачечные;
- объекты торговли и общественного питания;
- мотели;
- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- автозаправочные станции;
- связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;
- электроподстанции;
- артезианские скважины для технического водоснабжения;
- водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;
- канализационные насосные станции;
- сооружения оборотного водоснабжения;
- питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

**12.6** Изменения в части размеров санитарно-защитных зон (СЗЗ) вступают в силу в день их утверждения независимо от наличия или отсутствия Правил, поскольку они устанавливаются посредством самостоятельных правовых актов. Эти изменения должны быть перенесены в Правила (отображены в них).

**12.7** Если на момент введения Правил содержание режимов зон с особыми условиями использования территорий не установлено в форме численных показателей и предписаний, то в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, необходимо получить соответствующие заключения от соответствующих органов, в ведении которых

находится контроль за соблюдением режимов зон с особыми условиями использования территорий.

По мере установления режимов зон с особыми условиями использования территорий соответствующие ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства вносятся в градостроительные регламенты как изменения и дополнения в Правила.

### **Статья 13. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения**

**13.1** Зоны санитарной охраны организуются на всех водопроводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду, как из поверхностных, так и из подземных источников.

Основной целью создания и обеспечения режима в ЗСО является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

**13.2** Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала.

**13.3** Границы первого пояса зоны подземного источника водоснабжения должны устанавливаться от одиночного водозабора (скважина, шахтный колодец, каптаж) или от крайних водозаборных сооружений группового водозабора на расстояниях:

- 30 м при использовании защищенных подземных вод;
- 50 м при использовании недостаточно защищенных подземных вод.

Границы второго и третьего пояса зоны подземного источника водоснабжения устанавливаются расчетом

**13.4** Зона санитарной охраны водопроводных сооружений, расположенных вне территории водозабора, представлена первым поясом (строгого режима), водоводов - санитарно-защитной полосой.

Граница первого пояса ЗСО водопроводных сооружений принимается на расстоянии:

- от стен запасных и регулирующих емкостей, фильтров и контактных осветлителей - не менее 30 м;
- от водонапорных башен - не менее 10 м;
- от остальных помещений (отстойники, реагентное хозяйство, склад хлора, насосные станции и др.) - не менее 15 м.

**13.5** По согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора первый пояс ЗСО для отдельно стоящих водонапорных башен, в зависимости от их конструктивных особенностей, может не устанавливаться.

**13.6** При расположении водопроводных сооружений на территории объекта указанные расстояния допускается сокращать по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора, но не менее чем до 10 м.

### **Статья 14. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территорий объектов культурного наследия**

**14.1** В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории, устанавливаются зоны охраны объектов культурного наследия: охранный пояс, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта. Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного

наследия (ст.34. часть 1 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25 июня 2002 г. №73 –ФЗ 2002 г.).

**14.2** До разработки проектов зон охраны, что даже при наличии инвестиций, займет годы, в целях сохранения объектов культурного наследия до принятия соответствующих нормативных правовых актов, Управлением по охране и использованию объектов культурного наследия Республики Адыгея устанавливаются временные границы зон охраны объектов культурного наследия следующим образом:

1) в отношении памятников истории и искусства – 20 метров от границ памятника по всему его периметру.

2) в отношении объектов археологического наследия – от 50 до 100 метров от границ (либо основания) объекта культурного наследия по всему его периметру, в зависимости от его типа и сложности рельефа.

**14.3** Хозяйственное и градостроительное освоение территории должно вестись с соблюдением условий охраны объектов культурного наследия.

При организации любых строительных и хозяйственных работ в зонах расположения памятников археологии необходимо предварительное обследование участка отвода земель и определение условий его использования.

Любое строительство или хозяйственная деятельность в поселениях, имеющих на территории памятники истории и археологии, должна быть согласована с районными и республиканскими органами охраны памятников.

**14.4** Определены временные границы мест расположения или концентрации памятников археологии и в их пределах необходимо руководствоваться типовыми режимами для зон охраны памятников археологии. В пределах этих зон земельные участки могут оставаться в пользовании прежних землепользователей, на которых возлагается ответственность за соблюдение режима, установленного для зон охраны.

**14.5** При разработке охранных зон памятников археологии эти типовые режимы должны уточняться в соответствии с конкретной ситуацией. При развитии населённых пунктов района, размещении новых промышленных и жилых объектов, трассировке дорог и т.д., необходимо проводить предварительное археологическое обследование, результаты которого могут повлиять на выбор территории нового строительства или выбор трассы. Если же намеченный вариант размещения объекта окажется оптимальным со всех остальных позиций, до начала работ необходимо произвести раскопки и получить согласование археологической службы.

## **Статья 15. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые действие градостроительного регламента не распространяется**

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (Положение о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (утв. **приказом** Федеральной службы по надзору за соблюдением законодательства в области охраны культурного наследия от 27 февраля 2009г. № 37)), а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования, то есть территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);

3) предназначенные для размещения линейных объектов или занятые линейными объектами (инженерные коммуникации, линии электропередач и линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные

линии;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

Ограничения использования земельных участков, расположенных в границах территорий общего пользования, обуславливаются положениями нормативных правовых актов органов местного самоуправления сельского поселения, издаваемых в соответствии с федеральными законами.

В пределах территории улично-дорожной сети, расположенной в границах территорий общего пользования, указанных в пункте 2 настоящей статьи, согласно нормативно правовых актов органов местного самоуправления сельского поселения, может допускаться размещение следующих объектов:

- транспортной инфраструктуры (площадок для отстоя и кольцевания общественного транспорта, разворотных площадок, площадок для размещения диспетчерских пунктов);

- автосервиса для попутного обслуживания транспорта (автозаправочных станций, мини-моек, постов проверки окиси углерода);

- попутного обслуживания пешеходов (мелкорозничной торговли и бытового обслуживания, киоски, совмещенные с остановочными павильонами: цветы, печатные издания, мелкий ремонт).

#### **Статья 16. Описание ограничений в приаэродромной зоне (ЗПА) (приаэродромная территория радиусом 30 км от контрольной точки аэродрома)**

**16.1.** В пределах границ района аэродрома (вертодрома, посадочной площадки) запрещается строительство без согласования старшего авиационного начальника аэродрома (вертодрома, посадочной площадки):

а) объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома\*;

б) линий связи и электропередачи, а также других источников радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для работы радиотехнических средств;

в) взрывоопасных объектов;

г) факельных устройств для аварийного сжигания сбрасываемых газов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома\* (с учетом возможной высоты выброса пламени);

д) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома (вертодрома).

**16.2.** Строительство и размещение объектов вне района аэродрома (вертодрома), если их истинная высота превышает 50 м, согласовываются с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта\*.

\*высота аэродрома над уровнем моря

#### **(приаэродромная территория радиусом 15 км от контрольной точки аэродрома)**

**16.3.** В пределах границ района аэродрома (вертодрома, посадочной площадки) запрещается строительство без согласования старшего авиационного начальника аэродрома (вертодрома, посадочной площадки):

а) объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома\*;

б) линий связи и электропередачи, а также других источников радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для работы радиотехнических средств;

в) взрывоопасных объектов;

г) факельных устройств для аварийного сжигания сбрасываемых газов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома\* (с учетом возможной высоты выброса пламени);

д) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома (вертодрома).

**16.4.** Строительство и размещение объектов вне района аэродрома (вертодрома), если их



истинная высота превышает 50 м, согласовываются с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта\*.

**16.5.** Запрещается размещать в полосах воздушных подходов на удалении до 30 км, а вне полос воздушных подходов - до 15 км от контрольной точки аэродрома объекты выбросов (размещения) отходов, животноводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

\*высота аэродрома над уровнем моря.

#### **Статья 17. ЗП Зона подтопления.**

Указанная зона выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в разных функциональных зонах. Запрещено строительство (реконструкция) жилых домов и иных объектов капитального строительства в зонах подверженных паводкам без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия паводковых вод.