

Российская Федерация
Республика Адыгея
СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ
муниципального образования
«Майкопский район»



385730, п. Тульский,
ул. Советская, 42
Тел. /факс 5-11-75

Урысые Федерациер
Адыгэ Республикэм
Муниципальнэ образованиеу
«Мыекьопэ район»
ИНАРОДНЭ ДЕПУТАТХЭМ
Я СОВЕТ

385730, п. Тульскэ,
ур. Советскэр, 42

Принято 53-й сессией Совета народных
депутатов муниципального образования
«Майкопский район» III созыва.

25 мая 2017 года
№ 546

РЕШЕНИЕ

СОВЕТА НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«МАЙКОПСКИЙ РАЙОН»

О внесении изменения в Правила землепользования
и застройки муниципального образования
«Тульское сельское поселение».

Руководствуясь статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования «Майкопский район», Совет народных депутатов муниципального образования «Майкопский район»

РЕШИЛ:

1. Внести в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Тульское сельское поселение», утвержденные Решением Совета народных депутатов муниципального образования «Тульское городское поселение» от 30 марта 2012 года № 400 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Тульское городское поселение» Майкопского района Республики Адыгея» изменение, изложив ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ в новой редакции, согласно Приложения к настоящему Решению.

2. Настоящее Решение вступает в силу со дня его опубликования.

Исполняющий обязанности Главы
муниципального образования
«Майкопский район»

А. Пономарев

Председатель
Совета народных депутатов
муниципального образования
«Майкопский район»

Д. Ушаков

п. Тульский
25 мая 2017г.
№ 159-РС

**Приложение
к решению Совета народных депутатов
муниципального образования
«Майкопский район»
от 25.05.2017г. № 159-РС**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ
И ЗАСТРОЙКИ**

**РЕСПУБЛИКА АДЫГЕЯ
МАЙКОПСКИЙ РАЙОН
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
«ТУЛЬСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»**

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Тульский - 2017г.

РАЗДЕЛ 1. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 1. Виды и состав территориальных зон

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

Жилые функциональные зоны:

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

ЖЗ.102. Зона застройки многоэтажными жилыми домами.

ЖЗ.103. Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами.

ЖЗ.104. Зона садоводческих товариществ.

Общественно - деловые функциональные зоны:

ОДЗ.201. Зона административно-деловых и обслуживающих объектов.

ОДЗ.202. Производственно-деловая зона.

ОДЗ.203. Зона объектов здравоохранения и социальной защиты.

Рекреационная функциональные зоны:

РЗ.301. Зоны парков, скверов, бульваров (общего пользования).

РЗ.302. Зоны объектов отдыха и туризма.

РЗ.303. Зона спортивных комплексов и сооружений.

Производственные функциональные зоны.

ПЗ.401. Зона промышленных объектов.

ПЗ.402. Зона коммунально-складских объектов.

Зона сельскохозяйственного использования:

СХЗ.501. Зона сельскохозяйственного использования.

СХЗ.502. Земли сельскохозяйственного назначения.

Зоны специального назначения:

СНЗ.601. Зона кладбищ.

Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры:

ИЗ.701. Зона объектов инженерной инфраструктуры.

ИЗ.702. Зона объектов железнодорожного и авто-транспорта.

Иные функциональные зоны:

ПТЗ.801. Зона обеспечения специального назначения (лесополосы, санитарно-защитное озеленение, ветрозащитные полосы).

ПР.802. Зона промышленности, энергетики, транспорта, связи, обороны и иного специального назначения.

ЗЛ. Земли лесного фонда

АЗ. 901. Зона акваторий

Статья 2. Градостроительный регламент зоны застройки индивидуальными жилыми домами и личного подсобного хозяйства ЖЗ.101

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

2.2 Основные виды разрешенного использования недвижимости:

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):
индивидуальные жилые дома	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, 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, противопожарное оборудование (гидранты, резервуары и т.д.).
блокированные жилые дома с приусадебными участками	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,

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):
отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью	летние кухни, площадки для сбора мусора дворы общего пользования, площадки для индивидуальных занятий физкультурой и спортом, хозяйственные площадки, гостевые автостоянки, встроенные гаражи, микрорайонные (квартальные) клубы.
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,
школы начальные и средние	гостевые автостоянки спортивные ядра,
детские сады, иные объекты дошкольного воспитания	открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, школьные сады, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора.
архивы, библиотеки, информационные центры	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
бани для личного использования	не устанавливаются.
музеи, выставочные залы	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
магазины товаров первой необходимости площадью застройки менее 150 кв.м.	гостевые автостоянки.
почтовые отделения	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
объекты, связанные с отправлением культа	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.

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):
некапитальные объекты торгового назначения и бытового обслуживания населения, расположенные в границах домовладения с ограничением по времени работы	не устанавливаются.
парки, скверы, бульвары	не устанавливаются.
поликлиники, пункты первой медицинской помощи	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
спортивные площадки	площадки для сбора мусора.
молочные кухни	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.

2.3 Условно разрешенные виды использования:

условно разрешённые виды использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым):
аптеки	гостевые автостоянки.
административные здания	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
ветлечебницы без постоянного содержания животных	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы	
клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы	
мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия народных промыслов и т.д.)	гостевые автостоянки.
отделения, участковые пункты полиции	здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
некапитальные объекты торгового назначения и бытового обслуживания населения, расположенные за пределами домовладения	не устанавливаются.
пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские	хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора.
приемные пункты прачечных и химчисток	
парковки автомобилей	не устанавливаются.
спортзалы, залы рекреации, теннисные корты	гостевые автостоянки.
авторемонтные мастерские, мойки автомобилей	хозяйственные постройки, площадки для сбора мусора.

условно разрешённые виды использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым):
участки по изготовлению кулинарных полуфабрикатов, хлебобулочных и кондитерских изделий, площадью застройки не более 200 м и высотой здания не выше 2-х этажей мощностью до 2,5 т/сутки	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
отдельно стоящие гаражи	не устанавливаются.

2.4 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:		
Предельные размеры земельных участков	максимальная	2500 м ² для ИЖС, для ЛПХ в черте населенного пункта (приусадебный земельный участок) - 2500 м ² , для ЛПХ за чертой населенного пункта (полевой земельный участок) - 7000 м ² не подлежит ограничению для всех видов разрешенного использования кроме жилых зданий*
	минимальная	400 м ² для ИЖС не подлежит ограничению для всех видов разрешенного использования кроме жилых зданий*
Предельное количество этажей	максимальное	3
	минимальное	1
Предельная высота зданий, строений, сооружений:	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
Процент застройки в границах земельного участка:	максимальный	60 %
	минимальный	не подлежит ограничению
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях	отступ строений от фронтальной границы земельного участка	от 0 до 6 м

Для всех участков градостроительного зонирования:		
определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:	отступы строений от боковых границ земельного участка	- для отдельно стоящего индивидуального жилого дома при новом строительстве - 3 м, в существующей застройке 1 м; для сблокированного жилого дома: 0 м - в случае примыкания к другой части дома (при обязательном наличии брандмауэрной стены); 3 м - в иных случаях: - хозяйственных и прочих строений - 1 м; - открытой стоянки - 1 м; - отдельно стоящего гаража - 1 м; Расстояние от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на смежных земельных участках принимать не менее 6 метров. Указанные расстояния измеряются до наружных граней стен строений.
Иные показатели:		
Требования к ограждению земельных участков объектов индивидуального жилищного строительства:		характер ограждения и его высота определяются градостроительным планом земельного участка и эстетическими требованиями
- со стороны улиц характер ограждения и его высота определяются градостроительным планом земельного участка и эстетическими требованиями; - со стороны смежных земельных участков: а) высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 м; б) ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли (по согласованию между соседями - иного вида).		
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. Ширина земельного участка для отдельно стоящих жилых домов должна составлять не менее 8 метров по фасадной части, при сблокированной застройке не менее 11,5 м.		
Максимальное количество вновь возводимых жилых единиц на земельном участке должно определяться из расчета: не более одной жилой единицы на каждые 400 кв.м. для ИЖС и 2000 кв.м. для ЛПХ, но не более 2-х домов на одном земельном участке.		
Допускаются отклонения от предельных параметров отступов строений от боковых и задних 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.		
В жилой застройке посадка деревьев и высокорослых кустарников должна осуществляться не менее 3 метров от границы земельного участка, низкорослых кустарников не менее 1 метра от границы земельного участка.		

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

действующими нормативами.

2.5 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в разделе 2 настоящих регламентов.

Статья 3. Градостроительный регламент для зоны застройки многоэтажными жилыми домами ЖЗ.102.

3.1 Зона многоквартирных жилых домов в 4 - 5 этажей выделена для формирования жилых районов с размещением жилой застройки этажностью не выше 5 этажей с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Разрешено размещение объектов обслуживания низового уровня и (ограниченно) других видов деятельности.

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

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):
отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью	надворные туалеты, отдельно стоящий (или блокированный) гараж на 1 легковую автомашину для одной жилой единицы,
блокированные жилые дома	противопожарное оборудование (гидранты, резервуары и т.д.), площадки для сбора мусора,
индивидуальные жилые дома	поликлиника на 1-м этаже многоквартирного дома при условии, что общая площадь заведения не превышает 250 кв. м, а здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров с отступом от красной линии не менее 3 м,
блокированные жилые дома на 2 - 3 семьи	поликлиника в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому при условии, что общая площадь заведения не превышает 140 кв. м, а здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров,
многоквартирные жилые дома не выше 3-х этажей	магазин товаров первой необходимости на 1-м этаже многоквартирного дома при условии, что общая площадь заведения не превышает 200 кв. м, а здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 м с отступом от красной линии не менее 3 м, магазин товаров первой необходимости в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому при условии, что общая площадь магазина не превышает 120 кв. м, а здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 м, резервуары для хранения воды.

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):
аптеки	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
архивы, библиотеки, информационные центры	
бани	
здания органов государственной власти и местного самоуправления, суды, прокуратуры	
детские сады, иные объекты дошкольного воспитания	
музеи, выставочные залы	
магазины товаров первой необходимости общей площадью менее 200 кв.м.	
объекты, связанные с отправлением культа	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.
парки, скверы, бульвары	не устанавливаются.
поликлиники, пункты первой медицинской помощи	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
почтовые отделения	
спортивные площадки	
школы начальные и средние	хозяйственные постройки, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.

3.3. Условно разрешенные виды использования:

условно разрешённые виды использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым):
мини-интернаты для престарелых	хозяйственные постройки, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
индивидуальное обслуживание клиентов в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому при условии, что общая площадь заведения не превышает 120 кв. м, а здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 м	не устанавливаются.

условно разрешённые виды использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым):
индивидуальная трудовая деятельность (без нарушения принципов добрососедства), мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, изделия народных промыслов и т.д.)	не устанавливаются.
жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы	гаражи служебного автотранспорта, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
центры медицинских консультаций населения	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
медицинские кабинеты, аптеки, аптечные пункты	
молочные кухни	
отделения полиции	
клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы	
кафе, закусочные, столовые (без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков) на 1-м этаже многоквартирного дома при условии, что общая площадь заведения не превышает 200 кв. м, а здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 м с отступом от красной линии не менее 3 м	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
отделения, участковые пункты полиции	
отдельно стоящий или встроенный гараж или открытая стоянка для каждых двух жилых единиц на участке многоквартирного жилого дома	не устанавливаются.
некапитальные объекты бытового обслуживания населения с ограничением по времени работы	не устанавливаются.
пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
приемные пункты прачечных и химчисток	
парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования	не устанавливаются.
спортзалы, залы рекреации, теннисные корты	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
авторемонтные мастерские, мойки автомобилей	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.

условно разрешённые виды использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым):
участки по изготовлению кулинарных полуфабрикатов, хлебобулочных и кондитерских изделий, площадью застройки не более 200 м и высотой здания не выше 2-х этажей мощностью до 2,5 т/сутки	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
объекты распространения рекламной информации	не устанавливаются.

3.4 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для участков градостроительного зонирования ЖЗ.102.:

Для всех участков градостроительного зонирования:		
Предельные размеры земельных участков	максимальная	не подлежит ограничению*
	минимальная	не подлежит ограничению*
Предельное количество этажей	максимальное	5
	минимальное	2
Предельная высота зданий, строений, сооружений:	максимальная	для жилых зданий количество надземных этажей - 4 - 5; высота от уровня земли до верха кровли - не более 30 м; как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.
	минимальная	не подлежит ограничению
Процент застройки в границах земельного участка:	максимальный	60 %
	минимальный	не подлежит ограничению
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство	отступ застройки от межи участка, отделяющей его от общего проезда	в блокированном многоквартирном доме - 6 м**, в многоквартирном доме до трех этажей - 3 м**, для иных объектов градостроительного зонирования – 3 м **
	отступ застройки от границ смежных земельных участков	в блокированном многоквартирном доме - а) 0 - в случаях примыкания к соседним блокам (при обязательном наличии брандмауэрных стен); б) в иных случаях - 6 м; в многоквартирном доме до трех этажей - 8 м. - хозяйственных и прочих строений - 1 м; - открытой стоянки - 1 м; - отдельно стоящего гаража - 1 м; - от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89*; для иных объектов градостроительного зонирования –

Для всех участков градостроительного зонирования:		
зданий, строений, сооружений		3 м **. Указанные расстояния измеряются до наружных граней стен строений.
Иные показатели:		
Требования к ограждению земельных участков объектов индивидуального жилищного строительства:		характер ограждения и его высота определяются градостроительным планом земельного участка и эстетическими требованиями
-ограждение земельного участка, входящего в общее имущество многоквартирного дома разрешается только по процедурам специальных согласований, проводимых в установленном порядке (посредством публичных слушаний), при этом со стороны улиц характер ограждения и его высота определяются градостроительным планом земельного участка и эстетическими требованиями;		
-со стороны смежных земельных участков ограждение должно быть сетчатым или решетчатым высотой не более двух метров.		
В объектах, сочетающих различные виды использования, нежилые виды использования должны располагаться на первых этажах, под помещениями жилого назначения и обеспечиваться отдельным входом.		
Нормы парковки многоквартирного дома: 60% от жилых единиц		
Предприятия обслуживания, относящиеся к "условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства", размещаются в первых этажах, выходящих на улицы многоквартирных жилых домов, или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы и для автостоянок достаточно мест.		
Коэффициент использования территории: при уплотнении застройки - 1,04; в проектируемой застройке - 1,54.		

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

** Если иной показатель не предусмотрен проектом планировки.

3.5 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в разделе 2 настоящих регламентов.

Статья 4. Градостроительный регламент для зоны застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами ЖЗ.103.

4.1 Зона жилых домов на 2 - 3 семьи и многоквартирных домов не выше 3-х этажей выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов комфортного жилья в основном на свободных от застройки, периферийных территориях путем преимущественного строительства блокированных жилых домов и жилых домов квартирного типа, инициирования иных видов строительства в соответствии с нижеприведенными видами и параметрами разрешенного использования недвижимости.

4.2 Основные виды разрешенного использования недвижимости:

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):
отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью блокированные жилые дома индивидуальные жилые дома блокированные жилые дома на 2 - 3 семьи	надворные туалеты, отдельно стоящий (или блокированный) гараж на 1 легковую автомашину для одной жилой единицы, противопожарное оборудование (гидранты, резервуары и т.д.), площадки для сбора мусора, поликлиника на 1-м этаже многоквартирного дома при условии, что общая площадь заведения не превышает 250 кв. м, а здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров с отступом от красной линии не менее 3 м, поликлиника в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому при условии, что общая площадь заведения не превышает 140 кв. м, а здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров, магазин товаров первой необходимости на 1-м этаже многоквартирного дома при условии, что общая площадь заведения не превышает 200 кв. м, а здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 м с отступом от красной линии не менее 3 м, магазин товаров первой необходимости в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому при условии, что общая площадь магазина не превышает 120 кв. м, а здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 м, резервуары для хранения воды.
многоквартирные жилые дома не выше 3-х этажей	
аптеки	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
архивы, библиотеки, информационные центры	
бани	
здания органов государственной власти и местного самоуправления, суды, прокуратуры	
детские сады, иные объекты дошкольного воспитания	
музеи, выставочные залы	
магазины товаров первой необходимости общей площадью менее 200 кв.м.	хозяйственные постройки, дома для проживания священнослужителей, вспомогательные сооружения для отправления культа,
объекты, связанные с отправлением культа	

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):
	гаражи служебного автотранспорта, здания для собрания прихожан, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
парки, скверы, бульвары	не устанавливаются.
поликлиники, пункты первой медицинской помощи	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
почтовые отделения	
спортивные площадки	
школы начальные и средние	хозяйственные постройки, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.

4.3. Условно разрешенные виды использования:

условно разрешённые виды использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым):
мини-интернаты для престарелых	хозяйственные постройки, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
индивидуальное обслуживание клиентов в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому при условии, что общая площадь заведения не превышает 120 кв. м, а здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 м	не устанавливаются.
индивидуальная трудовая деятельность (без нарушения принципов добрососедства), мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, изделия народных промыслов и т.д.)	не устанавливаются.
жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы	гаражи служебного автотранспорта, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
центры медицинских консультаций населения	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
медицинские кабинеты, аптеки, аптечные пункты	
молочные кухни	
отделения полиции	
клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы	

условно разрешённые виды использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым):
кафе, закусочные, столовые (без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков) на 1-м этаже многоквартирного дома при условии, что общая площадь заведения не превышает 200 кв. м, а здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 м с отступом от красной линии не менее 3 м	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
отделения, участковые пункты полиции	
отдельно стоящий или встроенный гараж или открытая стоянка для каждой двух жилых единиц на участке многоквартирного жилого дома	не устанавливаются.
некапитальные объекты бытового обслуживания населения с ограничением по времени работы	не устанавливаются.
пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
приемные пункты прачечных и химчисток	
парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования	не устанавливаются.
спортзалы, залы рекреации, теннисные корты	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
авторемонтные мастерские, мойки автомобилей	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
участки по изготовлению кулинарных полуфабрикатов, хлебобулочных и кондитерских изделий, площадью застройки не более 200 м и высотой здания не выше 2-х этажей мощностью до 2,5 т/сутки	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
объекты распространения рекламной информации	не устанавливаются.
отдельно стоящие гаражи	не устанавливаются.

4.4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для участков градостроительного зонирования ЖЗ.103:

Для всех участков градостроительного зонирования:		
Предельные размеры земельных участков	максимальная	2000 кв.м. - для ИЖС
	минимальная	не подлежит ограничению*
		для ИЖС - 400 кв.м., минимальная площадь земельного участка на одну семью в блокированном многосемейном доме - не менее 200 кв.м, в многоквартирном доме до трех этажей - определяется при проектировании
		не подлежит ограничению*

Для всех участков градостроительного зонирования:		
Предельное количество этажей	максимальное	3
	минимальное	1
Предельная высота зданий, строений, сооружений:	максимальная	для блокированного многосемейного дома не более 15 м до конька скатной крыши; для многоквартирного дома до конька скатной крыши не более 20 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
Процент застройки в границах земельного участка:	максимальный	50 %
	минимальный	не подлежит ограничению
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	отступы от боковых границ земельного участка	в блокированном многосемейном доме: а) 0 - в случаях примыкания к соседним блокам (при обязательном наличии брандмауэрных стен); б) в иных случаях - 6 м; в многоквартирном доме до трех этажей - 8 м.; -хозяйственных и прочих строений - 1 м; -открытой стоянки - 1 м; -отдельно стоящего гаража - 1 м; -от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89. для иных объектов градостроительного зонирования – 3 м **. Указанные расстояния измеряются до наружных граней стен строений.
	отступ строений от фронтальной границы земельного участка	в блокированном многосемейном доме - 6 м, в многоквартирном доме до трех этажей - 3 м для иных объектов градостроительного зонирования – 3 м **.
Иные показатели:		
Требования к ограждению земельных участков объектов индивидуального жилищного строительства:	характер ограждения и его высота определяются градостроительным планом земельного участка и эстетическими требованиями	
<p>- со стороны улиц характер ограждения и его высота определяются градостроительным планом земельного участка и эстетическими требованиями;</p> <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 0,5 м от уровня земли (по согласованию между соседями - иного вида).</p>		

Иные показатели:

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные, санитарные и бытовые расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

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 -200 кв. м. Исключения могут быть предоставлены только по процедурам специальных согласований, проводимых в установленном порядке (посредством публичных слушаний).

Максимальное количество вновь возводимых жилых единиц на земельном участке должно определяться из расчета: не более одной жилой единицы на каждые 200 кв. метров.

Допускаются отклонения от предельных параметров отступов строений от боковых и задних 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.

В объектах, сочетающих различные виды использования, нежилые виды использования должны располагаться на первых этажах, под помещениями жилого назначения, и обеспечиваться отдельным входом.

Для всех участков градостроительного зонирования:

Нормы парковки:

- блокированный многосемейный дом: 1 машино-место на одну жилую единицу;
- многоквартирный дом до 3-х: 60% от жилых единиц.

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

** Если иной показатель не предусмотрен проектом планировки.

4.5 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в разделе 2 настоящих регламентов.

Статья 5. Градостроительный регламент для зоны садоводческих товариществ ЖЗ.104.

5.1 Зона садоводческих товариществ выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также отдыха при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

5.2 Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):
выращивание сельскохозяйственных культур - цветов, овощей, фруктов	дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.), индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, индивидуальная трудовая деятельность (без нарушения принципов добрососедства), лесозащитные полосы, объекты пожарной охраны и безопасности, общественные резервуары для хранения воды, площадки для сбора мусора, помещения для охраны коллективных садов, площадки для мусоросборников, теплицы, оранжереи, хозяйственные постройки, 1 место парковки для каждого индивидуального садового домика.
садовые домики, летние сооружения	
сады, огороды	
строения для содержания мелких домашних животных (собак, птиц и т.д.)	
спортивные площадки	

5.3 Условно разрешенные виды использования:

условно разрешённые виды использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым):
аптечные пункты	не устанавливаются.
бани	не устанавливаются.
водозаборы	не устанавливаются.
детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий	не устанавливаются.
коллективные овощехранилища	не устанавливаются.
магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 40 кв.м.	не устанавливаются.
места для кемпингов, пикников, вспомогательные строения и инфраструктуры для отдыха на природе	не устанавливаются.
открытые гостевые автостоянки	не устанавливаются.
участковые пункты полиции	не устанавливаются.
объекты временного исполнения торгового назначения и бытового обслуживания населения	не устанавливаются.
парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования	не устанавливаются.
пункты оказания первой медицинской помощи	не устанавливаются.

условно разрешённые виды использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым):
спортзалы, теннисные корты	не устанавливаются.

5.4 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для участков градостроительного зонирования ЖЗ.104. не подлежат ограничению*.

* Размеры земельных участков под здания и сооружения для зоны ЖЗ.104. определяются проектом межевания на основе проекта планировки в соответствии с действующими нормативами.

5.5 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в разделе 2 настоящих регламентов.

Статья 6. Градостроительный регламент зоны административно-деловых и обслуживающих объектов ОДЗ.201.

6.1 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.

6.2 Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):
административные здания, общественные организации, суды, конторы различных организаций, фирм, компаний	гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
банки, биржи, страховые компании	гостевые автостоянки,
офисы, конторы	площадки для сбора мусора.
отдельно стоящие жилые дома на одну семью с приусадебными участками	бани и сауны, расположенные на приусадебных участках (при условии подключения к централизованным сетям водоотведения),
сблокированные жилые дома на одну семью с приусадебными участками	надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем), индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора технической воды,
сблокированные жилые дома на одну семью без приусадебных участков	открытые площадки для индивидуальных занятий спортом и физкультурой, летние кухни
многоквартирные жилые дома	дворы общего пользования, хозяйственные площадки, гостевые автостоянки,

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):
	встроенные гаражи.
аптеки	гостевые автостоянки.
административные здания, офисы	гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
архивы, библиотеки, информационные центры	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
банки, отделения банков	
бильярдные	
выставочные залы, музеи	
гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения высотой не более 9 этажей	площадки для сбора мусора, дворы общего пользования, площадки для индивидуальных занятий физкультурой и спортом, встроенные гаражи.
компьютерные центры, интернет-кафе	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты.
клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения, танцзалы, дискотеки	
издательства и редакционные офисы	гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
кинотеатры, видеосалоны	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
детские сады, иные объекты дошкольного воспитания	хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой,
высшие и средние учебные заведения школы начальные и средние	плавательные бассейны, сады, лабораторные и учебно-лабораторные корпуса, студенческие профилактории, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора.

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):
многоквартирные жилые дома в 4 - 5 этажей	дворы общего пользования, хозяйственные площадки, гостевые автостоянки, встроенные гаражи.
научные, проектные и конструкторские организации, за исключением лабораторий биологического профиля или индустриальных технологий	гостевые автостоянки, лаборатории, площадки для сбора мусора, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения.
отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, междугородние переговорные пункты	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
участковые пункты полиции	гаражи служебного транспорта, в т.ч.
предприятия общественного питания (рестораны, столовые, кафе, закусочные, бары)	встроенные в здания, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
поликлиники, консультативные поликлиники	гаражи служебного транспорта
пункты оказания первой медицинской помощи	сооружения локального инженерного обеспечения,
центры медицинской консультации населения	гостевые автостоянки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора.
пошивочные ателье, мастерские по ремонту обуви, часов, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, косметические салоны и другие объекты обслуживания	гостевые автостоянки.
приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания	гостевые автостоянки.
рекламные агентства	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
спортивные клубы, спортивные залы и площадки, спортивные комплексы (при размещении на земельных участках, соразмерных целому кварталу, выделять в специальную зону)	здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
суды и юридические конторы	гостевые автостоянки,
юридические учреждения: нотариальные и адвокатские конторы, юридические консультации	гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения.
транспортные агентства по продаже авиа - и железнодорожных билетов и предоставлению авиа - и прочих сервисных услуг	гостевые автостоянки.

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):
фирмы по предоставлению услуг сотовой, пейджинговой и иной связи	гостевые автостоянки.
фотосалоны	гостевые автостоянки.
центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, тиражирование, ламинирование, брошюровка и пр.)	

6.3 Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

условно разрешённые виды использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым):
автозаправочные станции	хозяйственные постройки, площадки для сбора мусора.
антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи	не устанавливаются.
АТС, небольшие котельные, КНС, РП, ТП, ГРП	
временные объекты торгового назначения и бытового обслуживания населения	не устанавливаются.
гаражи, встроенные в жилые дома, жилые дома разных типов (квартирные, блокированные с малыми участками)	не устанавливаются.
отделения полиции	здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
общественные туалеты площадью не более 80 кв.м.	не устанавливаются.
общежития, связанные с производством и образованием	хозяйственные постройки, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
рынки открытые и закрытые	здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
площадки для выгула собак	не устанавливаются.
станции скорой помощи	гаражи служебного транспорта сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора.

условно разрешённые виды использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым):
универсальные спортивные и развлекательные комплексы	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
стоянки для автомобильного транспорта	не устанавливаются.

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

Для всех участков градостроительного зонирования:		
Предельные размеры земельных участков	максимальная	не подлежит ограничению*
	минимальная	не подлежит ограничению*
Предельное количество этажей	максимальное	3
	минимальное	1
Предельная высота зданий, строений, сооружений:	максимальная	для всех основных строений количество наземных этажей до 5 с возможным использованием мансардных этажей; высота от уровня земли до верха кровли - не более 18 м; как исключение: шпили, башни, флагштоки без ограничения.
	минимальная	не подлежит ограничению
Процент застройки в границах земельного участка:	максимальный	70 %
	минимальный	не подлежит ограничению
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:	отступ застройки от границ смежных земельных участков	3**
	отступ застройки в пределах земельного участка:	5**

Иные сведения:

Для жилых домов, выходящих на магистральные улицы, количество жилых помещений не более 10% площади первого этажа дома.

* 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.

** Если иной показатель не предусмотрен проектом планировки.

6.5 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в разделе 2 настоящих регламентов.

Статья 7. Градостроительный регламент для производственно-деловой зоны ОДЗ.202.

7.1 Производственно-деловая зона ОДЗ.202. выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости на территориях размещения центральных функций, где сочетаются административные, общественные и иные учреждения преимущественно федерального, регионального и общегородского значения, коммерческие учреждения, офисы, жилье, а также здания многофункционального назначения.

7.2 Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):
административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний, банки	гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора. подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки.
архивы, информационные центры, справочные бюро	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора,
гостиницы, центры обслуживания туристов	
дворец бракосочетаний	
дома быта	
здания высших учебных заведений	гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
аптеки	гостевые автостоянки.

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):
здания научно-исследовательских учреждений, консультативных фирм	гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
здания и сооружения спортивного назначения, спортклубы	здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
кинотеатры, интернет-кафе; клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;-компьютерные центры	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
АТС, небольшие котельные, КНС, РП, ТП, ГРП	не устанавливаются.
консультативные поликлиники, центры психологической реабилитации населения и т.д.	здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
магазины, торговые комплексы, торговые дома	
коммунальные предприятия	гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора. подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки.
отделения связи, почтовые отделения, междугородние переговорные пункты	
отделения, участковые пункты полиции	
музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны	
предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны)	
пункты оказания первой медицинской помощи	
поликлиники	
приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания	
пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания	
рекламные агентства	
суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения	

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):
туристические агентства	
транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т.д.	
театры, концертные залы	<p>и гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.</p>
телевизионные и радиостудии	
танцзалы, дискотеки	
универсальные спортивные и развлекательные комплексы	
фирмы по предоставлению услуг сотовой, пейджинговой и иной связи	
фотосалоны	
центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирование, брошюровка и пр.)	
ярмарки, выставки товаров	<p>гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора. подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки.</p>
объекты, связанные с отправлением культа	<p>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.</p>
объекты распространения рекламной информации	не устанавливаются.

7.3 Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

условно разрешённые виды использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым):
объекты пожарной охраны и безопасности	<p>хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, сооружения локального инженерного обеспечения,</p>
жилищно-эксплуатационные организации и аварийно-диспетчерские службы	
здания многофункционального использования	

условно разрешённые виды использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым):
с квартирами на верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования, общежития	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
общественные туалеты площадью не более 80 кв. м	не устанавливаются.
антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи	не устанавливаются.
некапитальные объекты торгового назначения и бытового обслуживания населения	не устанавливаются.
стоянки для автомобильного транспорта	не устанавливаются.
питомники растений	хозяйственные постройки здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
рынки открытые и закрытые	здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.

7.4 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для участков градостроительного зонирования ОДЗ.202.:

Для всех участков градостроительного зонирования:		
Предельные размеры земельных участков	максимальная	не подлежит ограничению*
	минимальная	не подлежит ограничению*
Предельное количество этажей	максимальное	3
	минимальное	1
Предельная высота зданий, строений, сооружений:	максимальная	не подлежит ограничению
	минимальная	не подлежит ограничению
Процент застройки в границах земельного участка:	максимальный	70 %
	минимальный	не подлежит ограничению

Для всех участков градостроительного зонирования:		
Минимальные отступы от границ земельных участков	отступ застройки от границ смежных земельных участков	3**
целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:	отступ застройки в пределах земельного участка:	5**
Иные сведения:		
Для жилых домов, выходящих на магистральные улицы, количество жилых помещений не более 10% площади первого этажа дома.		
Коэффициент использования территории: для жилых кварталов - не более 1,5 для каждого земельного участка.		

* 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.

** Если иной показатель не предусмотрен проектом планировки.

7.5 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в разделе 2 настоящих регламентов.

Статья 8. Градостроительный регламент для зоны объектов здравоохранения и социальной защиты ОДЗ.203.

8.1 Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):
больницы, роддома, госпитали общего типа	хозяйственные постройки, отдельно стоящие и пристроенные лаборатории,
консультативные поликлиники, поликлиники	
пункты оказания первой медицинской помощи	

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):
	гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора. объекты пожарной охраны и безопасности, общественные туалеты площадью не более 80 кв.м.
дома ребенка	хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки,
школы начальные и средние	открытые площадки для прогулок, занятий спортом и физкультурой, сады, клумбы, площадки для сбора мусора.
аптеки	
спортивные клубы, спортивные залы и площадки, спортивные комплексы	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
зеленые насаждения	не устанавливаются.

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

условно разрешённые виды использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым):
парковки	не устанавливаются.
жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала	палисадники, двory общего пользования, хозяйственные площадки, гостевые автостоянки, встроенные гаражи.
интернаты для престарелых и инвалидов	хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, открытые площадки для прогулок, занятий спортом и физкультурой, сады, клумбы, площадки для сбора мусора.
магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м.	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
научно-исследовательские, лабораторные корпуса	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.

условно разрешённые виды использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым):
отделения связи; почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;	не устанавливаются.
отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи	не устанавливаются.
открытые автостоянки	сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора.
приюты, ночлежные дома	хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, открытые площадки для прогулок, занятий спортом и физкультурой, сады, клумбы, площадки для сбора мусора.
профилактории	
специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении	
хосписы	
некапитальные объекты торгового назначения и бытового обслуживания населения	не устанавливаются.

8.3 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для участков градостроительного зонирования ОДЗ-203.:

Для всех участков градостроительного зонирования:		
Предельные размеры земельных участков	максимальная	не подлежит ограничению*
	минимальная	для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома - 300 квадратных метров
Предельное количество этажей	максимальное	3
	минимальное	1
Предельная высота зданий, строений, сооружений:	максимальная	для всех основных строений количество наземных этажей - до 9; высота от уровня земли до верха кровли - не более 36 м.
	минимальная	не подлежит ограничению
Процент застройки в границах земельного участка:	максимальный	70 %
	минимальный	не подлежит ограничению
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения	отступ застройки от границ земельных участков	3 метра**
	отступ застройки в	минимальные размеры отступов от границ земельных участков определяются проектами планировки или

Для всех участков градостроительного зонирования:		
мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:	пределах земельного участка:	техническими нормативами (за исключением случаев, когда отсутствует градостроительная документация или действие технических нормативов не распространяется на данный земельный участок).
	отступ строений от фронтальной границы земельного участка	5 метров**
Иные показатели:		
Площадь озеленения земельных участков - не менее 40% территории.		
Максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения включая объекты условно разрешенных видов использования, на территории земельных участков - 300 квадратных метров.		
В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.		

* 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.

** Если иной показатель не предусмотрен проектом планировки.

8.4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в разделе 2 настоящих регламентов.

Статья 9. Градостроительный регламент для зоны промышленных объектов ПЗ.401.

9.1 Зона промышленных объектов 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.

9.2 Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):
аптеки	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
административные здания, офисы, конторы	гостевые автостоянки.
авторемонтные мастерские	хозяйственные постройки, сооружения инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора.
автобусные и троллейбусные парки	
гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке	
коммунально-складские и производственные предприятия различного профиля	
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	сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора.
объекты складского назначения различного профиля	хозяйственные постройки, сооружения инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора.
объекты технического и инженерного обеспечения предприятий	не устанавливаются.
объекты пожарной охраны и безопасности;	здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, гаражи служебного автотранспорта, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
промышленные предприятия и коммунально-складские объекты	вспомогательные строения и сооружения, сооружения инженерного обеспечения, гаражи служебного автотранспорта, площадки для сбора мусора, гостевые автостоянки.
станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия	хозяйственные постройки, сооружения инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора, гостевые автостоянки.
проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории	
предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий	

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):
рынки открытые и закрытые	здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
общественные туалеты площадью не более 80 кв. м	не устанавливаются.
пункты оказания первой медицинской помощи	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции	
пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты обслуживания	
питомники для содержания животных	хозяйственные постройки, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
питомники растений	не устанавливаются.
теплицы	
парки, скверы	
санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения	не устанавливаются.
объекты распространения рекламной информации	не устанавливаются.
отделения, участковые пункты полиции	здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.

9.3 Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны ПЗ-401. не устанавливаются.

9.4 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны застройки производственно-коммунальными объектами (ПЗ-401):

Размеры и параметры	Единицы измерения	основные площадки производственных предприятий V класса вредности различного профиля	иные виды разрешенного использования
1. Предельные размеры земельных участков			
максимальная площадь	кв.м	не подлежат ограничению*	не подлежат ограничению*
минимальная площадь	кв.м	не подлежат ограничению*	не подлежат ограничению*

Размеры и параметры	Единицы измерения	основные площадки производственных предприятий V класса вредности различного профиля	иные виды разрешенного использования
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений			
минимальный отступ от границ земельного участка по фасаду	м	1,5** 6***	6
2.3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений			
максимальная высота зданий, строений, сооружений (до самой высокой точки)	м	не подлежат ограничению*	не подлежат ограничению*
2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка			
	%	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 отсутствии въезда в здание.

*** - при наличии въезда в здание.

9.5 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в разделе 2 настоящих регламентов.

Статья 10. Градостроительный регламент для зоны коммунально-складских объектов ПЗ.402.

10.1 Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):
аптеки	гостевые автостоянки.
административные здания, офисы, конторы	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
авторемонтные мастерские	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
автобусные парки	хозяйственные постройки, 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	
коммунально-складские и производственные предприятия различного профиля	

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):
кафе, закусочные столовые в отдельно стоящем здании общей площадью не более 250 кв.м.	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей	не устанавливаются.
объекты складского назначения различного профиля	хозяйственные постройки, сооружения инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора.
объекты технического и инженерного обеспечения предприятий	
отделения, участковые пункты полиции объекты пожарной охраны и безопасности	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, гаражи служебного транспорта, здания и сооружения по обеспечению охраны объекта.
общественные туалеты площадью не более 80 кв. м	не устанавливаются.
парки, скверы	не устанавливаются.
пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты обслуживания	гостевые автостоянки.
проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории	хозяйственные постройки, сооружения инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора, гостевые автостоянки.
предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий	гостевые автостоянки.
предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий	гостевые автостоянки.
пункты первой медицинской помощи	площадки для сбора мусора, гостевые автостоянки.
почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
теплицы	не устанавливаются.
станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия	площадки для сбора мусора, гостевые автостоянки.
санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения	не устанавливаются.

10.2 Условно разрешённые виды использования объектов капитального

строительства и земельных участков для зоны ПЗ.402. не устанавливаются.

10.3 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны застройки коммунально-складскими объектами (ПЗ-402):

Размеры и параметры	Единицы измерения	основные площадки производственных предприятий V класса вредности различного профиля	иные виды разрешенного использования
1. Предельные размеры земельных участков			
максимальная площадь	кв.м	не подлежат ограничению*	не подлежат ограничению*
минимальная площадь	кв.м	не подлежат ограничению*	не подлежат ограничению*
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений			
минимальный отступ от границ земельного участка по фасаду	м	1,5** 6***	6
3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений			
максимальная высота зданий, строений, сооружений (до самой высокой точки)	м	не подлежат ограничению*	не подлежат ограничению*
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка			
	%	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 отсутствии въезда в здание.

*** - при наличии въезда в здание.

Для всех участков градостроительного зонирования:
Иные показатели:
высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метра. Ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 метра от уровня земли.
Процент озеленения – от 10 до 15 %
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 уменьшение минимальных нормативных противопожарных и санитарно-эпидемиологических разрывов между зданиями, строениями и сооружениями,

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

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.

10.4 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в разделе 2 настоящих регламентов.

Статья 11. Градостроительный регламент для зоны парков, скверов, бульваров (общего пользования) РЗ.301.

11.1 Основные виды разрешенного использования:

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):
парки, скверы,	подъездные пути (площадки); вспомогательные строения и сооружения для обслуживания территорий, предназначенных для отдыха, туризма, занятий спортом.
лесопарки, иные зеленые насаждения	подъездные пути.
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.
обустройство набережных, берегоукрепление	не устанавливаются.
спортивные объекты (спортзалы, универсальные спортивные и физкультурно-оздоровительные комплексы, велотреки, спортплощадки, стадионы и т.п.)	подъездные пути (площадки), вспомогательные строения и сооружения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
общественные туалеты	не устанавливаются.
объекты инженерного обеспечения городского значения (объекты сотовой связи, объекты водо-, газо-, электроснабжения и т.п.)	не устанавливаются.

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):
автостоянки	не устанавливаются.

11.2 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	вспомогательные строения и сооружения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.

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

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

Для всех участков градостроительного зонирования:		
Предельные размеры земельных участков	максимальная	не подлежит ограничению*
	минимальная	не подлежит ограничению*
Предельное количество этажей	максимальное	3
	минимальное	не подлежит ограничению
Предельная высота зданий, строений, сооружений:	максимальная	12 м
	минимальная	не подлежит ограничению
Процент застройки в границах земельного участка:	максимальный	40 %
	минимальный	не подлежит ограничению
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест 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 озеленения	процент 50,00%
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.

11.4 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в разделе 2 настоящих регламентов.

Статья 12. Градостроительный регламент для зоны объектов отдыха и туризма РЗ.302.

12.1 Основные виды разрешенного использования:

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):
парки, скверы	подъездные пути (площадки), вспомогательные строения и сооружения для обслуживания территорий, предназначенных для отдыха, туризма, занятий спортом.
лесопарки, иные зеленые насаждения	подъездные пути.
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.
обустройство набережных, берегоукрепление	не устанавливаются.
спортивные объекты (спортзалы, универсальные спортивные и физкультурно-оздоровительные комплексы, велотреки, спортплощадки, стадионы и т.п.)	подъездные пути (площадки); вспомогательные строения и сооружения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
общественные туалеты	не устанавливаются.

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):
объекты инженерного обеспечения городского значения (объекты сотовой связи, объекты водо-, газо-, электроснабжения и т.п.)	не устанавливаются.
автостоянки	не устанавливаются.
бассейны, в том числе с элементами аквапарков	подъездные пути (площадки); вспомогательные строения и сооружения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
пункты прокатов туристического инвентаря	

12.2 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	вспомогательные строения и сооружения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.

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

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

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

Для всех участков градостроительного зонирования:	
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	50,00%
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.

12.4 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в разделе 2 настоящих регламентов.

Статья 13. Градостроительный регламент для зоны спортивных комплексов и сооружений РЗ.303.

13.1 Основные виды разрешенного использования:

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):
спортивные объекты (спортзалы, универсальные спортивные и физкультурно-оздоровительные комплексы, велотреки, спортплощадки, стадионы и т.п.)	подъездные пути (площадки), вспомогательные строения и сооружения для обслуживания территорий, предназначенных для отдыха, туризма, занятий спортом.
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.
парки, скверы	не устанавливаются.

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):
лесопарки, иные зеленые насаждения	подъездные пути (площадки), площадки для сбора мусора.
общественные туалеты	не устанавливаются.
объекты инженерного обеспечения городского значения (объекты сотовой связи, объекты водо-, газо-, электроснабжения и т.п.)	не устанавливаются.
автостоянки	не устанавливаются.
бассейны, в том числе с элементами аквапарков	подъездные пути (площадки); вспомогательные строения и сооружения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
пункты прокатов туристического инвентаря	

13.2 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	вспомогательные строения и сооружения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.

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

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

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

Для всех участков градостроительного зонирования:	
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	50,00%
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.

13.4 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в разделе 2 настоящих регламентов.

Статья 14. Градостроительный регламент для зоны сельскохозяйственного использования СХЗ. 501.

Зона выделена для обеспечения организационно-правовых условий земель выделенных и предназначенных для этих целей и предотвращения их занятия другими видами деятельности до мероприятий, предусмотренных генеральным планом.

14.1 Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):
водоемы	инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельского хозяйства. лесозащитные полосы; складские объекты;
поля и участки для выращивания сельхозпродукции	
луга, пастбищ	
леса, многолетние насаждения	
теплицы, парники	
внутрихозяйственные дороги, коммуникации;	

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):
земельные участки, предоставляемые гражданам для ведения личного подсобного хозяйства (садоводства, огородничества, сенокосения и выпаса скота), а также несельскохозяйственным и религиозным организациям для ведения сельского хозяйства	инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (объекты электро-, водо-, газоснабжения, водоотведения, телефонизации и т.д.).

14.2 Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны СХЗ.501. не устанавливаются.

14.3 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры (минимальный отступ от границ земельного участка, предельная высота (этажность), максимальный процент застройки) разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны СХЗ.501. не подлежат ограничению*.

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

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

14.4 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в разделе 2 настоящих регламентов.

Статья 15. Градостроительный регламент для зоны сельскохозяйственного назначения СХЗ. 502.

15.1 Зона предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом и выделена для обеспечения правовых условий и процедур сельскохозяйственной деятельности. В соответствии со статьёй 36 Градостроительного кодекса Российской 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.

Статья 16. Градостроительный регламент для зоны кладбищ СНЗ.601.

16.1 Зоны кладбищ выделены 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.

16.2 Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):
административные здания, связанные с обслуживанием объектов	объекты пожарной охраны и безопасности, общественные туалеты площадью не более 80 кв.м., хозяйственные корпуса.
действующие кладбища	
кладбища, закрытые на период консервации	
мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей	
магазины по продаже ритуальных принадлежностей	
объекты, связанные с отправлением культа	
парковки	

16.2 Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны СНЗ.601. не устанавливаются.

16.3 Предельные параметры разрешенного строительства:

Размеры и параметры	Единицы измерения	кладбища традиционных захоронений	объекты, связанные с отправлением культа	аллеи, скверы	временные павильоны торговли и обслуживания населения
1. Предельные размеры земельных участков					
минимальная площадь	га	не подлежит ограничению*			
максимальная площадь	га	не подлежит ограничению*			
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений					
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	не устанавливается	1**	не устанавливается	1
3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений					
максимальная высота (до конька крыши)	м	не устанавливается	15**	не устанавливается	3
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка					
	%	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.

16.4 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в разделе 2 настоящих регламентов.

Статья 17. Градостроительный регламент для зоны объектов инженерной инфраструктуры ИЗ.701.

17.1 Основные виды разрешенного использования:

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):
специальное использование (режим использования территории определяется с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта)	мемориалы, скверы.
объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны	не устанавливаются.

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

условно разрешённые виды использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым):
отдельно стоящие объекты полиции, военкоматов, ГО и ЧС и т.д.	здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, гаражи служебного автотранспорта, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.

17.3 Предельные параметры разрешенного строительства:

Размеры земельных участков под зданиями и сооружениями для зоны ИЗ.701. - не подлежат ограничению*.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений; предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений; максимальный процент застройки в границах земельного участка) для зоны ИЗ.701. - 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.

17.4 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в разделе 2 настоящих регламентов.

Статья 18. Градостроительный регламент для зоны объектов железнодорожного и авто-транспорта ИЗ.702.

18.1 Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):
автобусные парки	сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств (в том числе - индивидуальные гаражи, гаражные сооружения), площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей, санитарно-защитные зоны, скверы, бульвары, защитные инженерные сооружения, иные вспомогательные объекты для обслуживания и эксплуатации строений, сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного транспорта.
парки грузового автомобильного транспорта	
таксопарки, предоставление в аренду автомобилей	
авторемонтные и другие предприятия по обслуживанию транспортных средств	
автозаправочные станции	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
офисы, конторы, административные службы	
коммуникации железнодорожного, автомобильного транспорта	не устанавливаются.
антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи	
объекты распространения рекламной информации	

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

условно разрешённые виды использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым):
объекты жилищно-коммунального хозяйства	здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, гаражи служебного автотранспорта, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора.
магазины и рынки оптовой торговли	
предприятия общественного питания	
аптеки	
почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции	

18.3 Предельные параметры разрешенного строительства:

Размеры земельных участков под зданиями и сооружениями для зоны ИЗ.702. - не подлежат ограничению*.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений; предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений; максимальный процент застройки в границах земельного участка) для зоны ИЗ.702. - 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.

18.4 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в разделе 2 настоящих регламентов.

Статья 19. Градостроительный регламент для зоны озеленения специального назначения (лесополосы, санитарно-защитное озеленение, ветрозащитные полосы) ПТЗ.801.

19.1 Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):
озеленение специального назначения	объекты капитального строительства, разрешенные к размещению в части территорий санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.

19.2 Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны ПТЗ.801. не устанавливаются.

19.3 Предельные параметры разрешенного строительства:

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры (минимальный отступ от границ земельного участка, предельная высота (этажность), максимальный процент застройки) разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны ПТЗ.801. не подлежат ограничению*.

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

19.4 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в разделе 2 настоящих регламентов.

Статья 20. Градостроительный регламент для зоны земель промышленности, энергетики, транспорта, связи обороны и иного назначения ПР.802.

20.1 Зона ПР.802. предназначена для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим, порядок использования территории определяется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъекта Федерации по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, специальными нормативами.

Статья 21. Земли лесного фонда ЗЛ

21.1 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.

Федерации.

21.2 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.

Статья 22. Зона акваторий АЗ.901.

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

22.2 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.

22.3 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 23. Приаэродромная территория радиусом 30 км. от контрольной точки аэродрома.

Ограничения в использовании территории:

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).

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

3. 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 – 177 м.;

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

Статья 24. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства.

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

24.2 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.

24.3 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 2-22 настоящих регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте градостроительного зонирования с учетом ограничений, определенных настоящей статьёй;

2) ограничениями, установленными в соответствии с действующим законодательством нормативными правовыми актами и проектами охранных зон.

24.4 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.

24.5 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 2-22 настоящих регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте градостроительного зонирования настоящих регламентов с учетом ограничений, определенных настоящей статьёй;

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.

24.6 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.

24.7 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.

24.8 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.

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

Статья 25. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон

25.1 На территории водоохранных 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.

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

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- 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;
- 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
- 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
- 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
- 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах").

25.3 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.

25.4 В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным

законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Статья 26. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, на территории зон с особыми условиями использования территорий, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим требованиям.

26.1 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 статьёй;

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

26.2 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.

26.3 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.

26.4 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.

26.5 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.

26.6 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).

26.7 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.

26.8 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 27. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения

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

27.2 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.

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

27.4 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.

27.5 Границы второго и третьего пояса зоны подземного источника водоснабжения устанавливаются расчетом.

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

27.7 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.

27.8 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.

27.9 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 28. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территорий объектов культурного наследия

28.1 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 2002г. № 73-ФЗ 2002г.).

28.2 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.

28.3 Хозяйственное и градостроительное освоение территории должно вестись с

соблюдением условий охраны объектов культурного наследия.

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

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

28.6 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.

28.7 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 29. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые действие градостроительного регламента не распространяется

29.1 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, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

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.

29.2 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.

29.3 В пределах территории улично-дорожной сети, расположенной в границах территорий общего пользования, указанных в подпункте 2 пункта 29.1 статьи 29, 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).