РЕСПУБЛИКА АДЫГЕЯ

КОШЕХАБЛЬСКИЙ РАЙОН

муниципальное образование

«БЛЕЧЕПСИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»

**ПРОЕКТ**

**о внесении изменений в**

**Правила землепользования и застройки**

**МО «Блечепсинское сельское поселение»**

**Кошехабльского района Республики Адыгея**

2016 г.

# Введение. Цель и задачи проекта.

Подготовка проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки МО «Блечепсинское сельское поселение» Кошехабльского района Республики Адыгея осуществляется в целях приведения Правил землепользования и застройки в соответствие с Градостроительным кодексом РФ в части полноты предусмотренных ими сведений.

При разработке проекта учитывались основные положения ранее разработанной градостроительной документации:

- Правила землепользования и застройки МО «Блечепсинское сельское поселение», утвержденные Решением Совета народных депутатов МО «Блечепсинское сельское поселение» от 25 декабря 2012 года №22.

Основанием для разработки Проекта явились следующие материалы и документы:

- пункт 4 перечня поручений Президента РФ от 11 июня 2016 г. №Пр-1138Гс;

- Предписание №10 от 19 августа 2016г. Комитета РА по архитектуре и градостроительству;

- Постановление главы администрации МО «Кошехабльский район» от 1 сентября 2016г. №192 «О подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципальных образований сельских поселений » Кошехабльского района».

2. Проект внесения изменений.

Данный проект «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки МО «Блечепсинское сельское поселение» разработан с учетом изменений вносимых в раздел 9, раздел 10, части III Градостроительные регламенты, изложенные в новой редакции.

**Часть III    Градостроительные регламенты**

**Раздел 9.  Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах территориальной зоны**

**Земли сельскохозяйственного назначения**

**Статья 42. Зона земель сельскохозяйственных угодий (ЗСХ-1)**

*Зона выделена для обеспечения правовых условий и процедур формирования сельскохозяйственной деятельности. В соответствии со статьёй 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты в этих зонах не устанавливаются. Их использование определяется уполномоченными органами в соответствии с законодательством Российской Федерации. Виды разрешенного использования (а также предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства) устанавливаются в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) в соответствии с Земельным кодексом РФ.*

**Статья 43. Зона земель занятая защитными лесными насаждениями (ЗСХ-2)**

*Зона выделена для обеспечения организационно-правовых условий и процедур*

*использования участков лесных насаждений предназначенных для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений*

**1.1 Основные виды разрешенного использования**

- зеленые насаждения санитарно-защитных зон;

- зеленые насаждения защитно-мелиоративных зон;

- зеленые насаждения ветрозащитных зон;

- сады.

 **1.2. Условно-разрешенные виды использования\***

- объекты трубопроводного транспорта.\*

\*Условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений.

Вспомогательные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны ЗСХ-2 не устанавливаются.

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны ЗСХ-2 не подлежат ограничению\*.

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

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 55 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил.

**Статья 44. Зона земель объектов сельскохозяйственного производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции (ЗСХ-3)**

*Зона выделена для обеспечения организационно-правовых условий и процедур*

*использования площадок производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции*

**1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**1.1 Основные виды разрешенного использования**

- объекты используемые для производства сельскохозяйственной продукции;

- объекты, используемые для хранения сельскохозяйственной продукции;

- объекты первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

**1.2. Вспомогательные виды разрешённого использования**

- административные и конторские здания;

- гаражи и стоянки хранения грузовых автомобилей, специальной и сельско-

хозяйственной техники;

- объекты авторемонтного назначения;

- хозяйственные объекты и дворы;

-объекты обеспечения сельскохозяйственного производства.

**1.3 Условно-разрешённые виды использования**

- объекты коммунально-бытового назначения;

- питомники растений для озеленения и благоустройства территорий.

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны ЗСХ-3 не подлежат ограничению\*.

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

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 55 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил

**Статья 45. Зона земель, занятых водными объектами (ЗСХ-В)**

*Зона выделена для обеспечения организационно-правовых условий и процедур*

*хозяйственного использования водных объектов.*

**1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**1.1. Основные виды разрешенного использования**

- водотоки (ручьи, каналы);

- водоёмы (озёра, пруды, водохранилища, обводнённые карьеры);

- природные выходы подземных вод (родники);

- болота.

Условно разрешённые и вспомогательные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны ЗСХ-В не устанавливаются.

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны ЗСХ-В не подлежат ограничению\*.

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

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 55 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил.

**Земли населенных пунктов**

**Статья 46  Жилые зоны**

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

**с возможностью ведения личного подсобного хозяйства**

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

**1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов**

**капитального строительства**

**1.1. Основные виды разрешенного использования**

- отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с приусадебными участками

- отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с возможностью ведения личного подсобного хозяйства;

- блокированные двухквартирные жилые дома;

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- школы общеобразовательные;

- аптеки, фельдшерско-акушерские пункты;

- некапитальные объекты торгового назначения и бытового обслуживания населения, расположенные в границах домовладения;

- магазины товаров первой необходимости торговой площадью до 40 кв. м. торговой площади, без специализированных магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов.

**1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

- отдельно стоящие или встроенные в жилые здания гаражи и открытые парковки;

- хозяйственные постройки;

- строения для содержания домашних животных и птицы;

- теплицы, оранжереи;

- индивидуальные бани, надворные туалеты;

- огороды, сады;

- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

- объекты улично-дорожной сети;

- площадки для сбора мусора;

- индивидуальные бассейны;

- здания, строения, сооружения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью.

**1.3. Условно-разрешенные виды использования**

- здания, строения, сооружения бытового обслуживания населения (ремонт бытовой техники, ателье, парикмахерские, косметические и лечебно-профилактические салоны, химчистки, прачечные);

- площадки для детей, отдыха, спортивных занятий;

- теннисные корты;

- здания со спортзалами и помещениями для досуговых занятий с ограничением по времени работы;

- школы-интернаты любого профиля и дома ребенка;

- кафе, закусочные отдельно стоящие с числом посадочных мест не более 10;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- объекты коммунального обслуживания;

- объекты бытового обслуживания;

- объекты социального обслуживания;

- здания, строения, сооружения почтовых отделений, телефонных и телеграфных станций;

- временные объекты торговли (павильоны розничной и мелкооптовой торговли) и обслуживания населения, расположенные за пределами домовладения;

- ветлечебницы без содержания скота.

**2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны застройки индивидуальными жилыми домами с возможностью ведения личного подсобного хозяйства (Ж-1)**

Таблица 2.1.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Размеры ипараметры | Единицы измерения | отдельно стоящие односемейные жилые дома | блокированные двухсемейные жилые дома | отдельно стоящие жилые дома с ЛПХ | детские сады, иные объекты дошкольного воспитания  | школы общеобразовательные  | магазины торговой площадью не более 40 кв м торг.пл. | аптеки, фельдшерско-акушерские пункты |
|  | 2.1. Предельные размеры земельных участков |
| минимальная площадь (включая площадь застройки) | кв.м | 300\*\* | 300 | 300\*\* | не подлежат ограничению\* |
| максимальная площадь (включая площадь застройки) | кв.м | 2500\*\* | 1000 | 7000\*\* |
| минимальная ширина вдоль фронта улиц | м | 12 | 15 | 12 | 20 | 25 | - | - |
|  | 2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений |
| минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы земельного участка по фасаду (от красной линии улиц) | м | 5- при новом строительстве0 - в существующей застройке | 3- при новом строительстве0 - в существующей застройке | 5- при новом строительстве0 - в существующей застройке | 25 | 25 | 3 | 3 |
| минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы земельного участка  | м | 3 - при новом строительстве1- в существующей застройке | 0 - при примыкании3 - в остальных случаях | 3 - при новом строительстве1- в существующей застройке | 15 | 15 | 3 | 3 |
|  | 2.3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений |
| предельное количество этажей | эт. | 3 этажа | 2 этажа | 3 этажа | 2 этажа | 3 этажа | 1 этаж | 1 этаж |
| предельная высота вспомогательных строений  | м | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 |
|  | 2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка |
|  | % | 60 | 75 | 60 | 50 | 50 | 70 | 70 |

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

\*\*Согласно Решения главы администрации МО «Кошехабльский район» №132 от 15.11.2010г. «Об установлении предельной нормы предоставления земельных участков в собственность гражданам из земель, государственная собственность на которые не разграничена для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства на территории муниципального образования «Кошехабльский район» принятого Советом народных депутатов Кошехабльского района 11.11.2010г №268-2.

Иные показатели:

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

2. Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.

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

4. Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние землевладения: расстояния от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 метров. При отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.

5. Минимальные отступы от границ земельного участка, в существующей застройке, определяются в соответствии со сложившейся линией застройки.

6. 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;

- расстояния между основными строениями (жилыми домами) равны или превышают 6 метров. Допускается также блокирование вспомогательных строений по границам земельных участков, при условии устройства брандмауэрных стен).

**3.** Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 55 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил.

**Ж-2. Зона развития жилой застройки**

*Зона выделена для формирования жилых районов, кварталов с последующим определением и уточнением необходимых размеров и параметров жилой застройки, а также набора услуг для населения по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления и после разработки проектов планировки территории. Перечень видов разрешенного использования земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства в этой зоне уточняются посредством внесения изменений и дополнений в настоящие Правила.*

**1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов**

**капитального строительства**

**1.1. Основные виды разрешенного использования**

- отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с приусадебными участками;

- блокированные двухквартирные и многоквартирные малоэтажные жилые дома с земельными участками;

- малоэтажные многоквартирные жилые дома до 4-х этажей включая мансардный;

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- школы общеобразовательные;

- амбулаторно-поликлинические учреждения;\*

- здания и помещения аптек;

- объекты торговли не более 150 кв.м;

- сады, скверы, бульвары;

**1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

- отдельно стоящие или встроенные в жилые здания гаражи и открытые парковки;

- хозяйственные постройки;

- строения для содержания домашних животных и птицы;

- теплицы, оранжереи;

- индивидуальные бани, надворные туалеты;

- огороды, сады;

- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

- объекты улично-дорожной сети;

- площадки для сбора мусора;

- индивидуальные бассейны;

- здания, строения, сооружения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью;

- здания, строения, сооружения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб;

**1.3. Условно-разрешенные виды использования**

- магазины товаров первой необходимости, общей площадью не более 250 квм;\*

- временные объекты торговли (киоски, павильоны розничной торговли) и обслуживания населения не более 50 кв м;\*

- здания со спортзалами и помещениями для досуговых занятий;\*

- площадки для детей, отдыха, спортивных занятий;

- клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;\*

- объекты, связанные с отправлением культа;\*

- индивидуальная трудовая деятельность (без нарушения принципов добрососедства), мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам;

- кафе, закусочные, столовые (без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков) 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 м. с отступом от красной линии не менее 3 м.\*;

- объекты бытового назначения (ремонт бытовой техники, ателье, парикмахерские, косметические и лечебно-профилактические салоны, химчистки, прачечные);

- административно-управленческие и коммерческие объекты;\*

- финансово-кредитные объекты;\*

- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;

- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;\*

- парикмахерские;

- кабинеты практикующих врачей;

- центры народной и традиционной медицины;

- библиотеки;

- площадки для выгула собак.

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

**2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны развития жилой застройки (Ж-2)**

Таблица 2.1

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Размеры ипараметры | Единицы измерения | индивидуальные жилые дома  | блокированные двух и многоквартирные жилые дома с земельными участками | малоэтажные многоквартирные жилые дома до 4-х этажей включая мансардный | дошкольные образовательные учреждения, иные объекты дошкольного воспитания  | школы общеобразовательные вместимостью не более 825 учащихся | общественные здания и сооружения с площадью застройки до 100 кв м | общественные здания и сооружения с площадью застройки от 100 кв м |
| 2.1. Предельные размеры земельных участков |
| минимальная площадь (включая площадь застройки) | кв.м | 300\*\*\* | 300 | не подлежит ограничению\*\* |
| максимальная площадь (включая площадь застройки) | кв.м | 2500\*\*\* | 1000 |
| 2.2. 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 | 3 | 3 | 3 | 25 | 25 | 5 | 5 |
| минимальный отступ от границы соседнего участка | м | 0 в случае примыкания 3 в остальных случаях | 0 в случае примыкания 3 в остальных случаях | 3 | 15 | 15 | 3 | 3 |
| минимальный отступ зданий, строений, сооружений от задней границы участка | м | 3 | 3 | 3 | 15 | 15 | 3 | 3 |
| 2.3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений |
| предельное количество этажей | эт. | 3 этажа | 2 этажа | 3 этажа | 2 этажа | 3 этажа | 2 этажа | 3 этажей |
| предельная высота вспомогательных строений  | м | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| 2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка |
|  | % | 50 | 75 | 50 | 50 | 50 | 35 | 50 |

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

* \*\*\*Согласно Решения главы администрации МО «Кошехабльский район» №132 от 15.11.2010г. «Об установлении предельной нормы предоставления земельных участков в собственность гражданам из земель, государственная собственность на которые не разграничена для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства на территории муниципального образования «Кошехабльский район» принятого Советом народных депутатов Кошехабльского района 11.11.2010г №268-2.

**3**. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 55 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил.

**Статья 47.  Общественно-деловые зоны**

**Ц – 1 зона застройки объектами общественно делового назначения центральной части административного центра поселения**

*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.

**1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**1.1. Основные виды разрешенного использования**

- здания административно-деловых и общественных учреждений;

- гостиницы, гостевые дома, не выше 3 этажей (не считая мансардных этажей);

- конторские здания с офисами организаций, фирм, компаний не выше 3 этажей (не считая мансардных этажей);

- отделения банков, здания кредитных организаций, юридических учреждений;

- объекты торговли (магазины, торговые центры, рынки открытые и закрытые);

- клубы, центры общения и досуговых занятий многоцелевого и специализированного назначения;

- спортивные клубы, спортивные залы;

- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары);

- аптеки;

- амбулаторно-поликлинические учреждения;

- фельдшерско-акушерские пункты;

- общеобразовательные школы;

- транспортно-экспедиционные агентства и фирмы;

- здания и сооружения бытового обслуживания населения;

- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;

- сады, скверы;

- объекты органов внутренних дел.

- объекты, связанные с отправлением культа.

**1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

- встроенные в здания и пристроенные гаражи;

- парковки перед зданиями, строениями и сооружениями деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- объекты пожарной охраны и безопасности;

- объекты улично-дорожной сети;

- общественные туалеты.

**1.3. Условно-разрешенные виды использования**

- малоэтажные многоквартирные жилые дома;

- антенны сотовой радиорелейной и спутниковой связи;

**2.**  **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны застройки объектами общественно делового назначения центральной части административного цента поселения и района (Ц-1)**

Таблица  2.1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Размеры ипараметры | Единицы измерения | общественные здания и сооружения с площадью застройки до 100 кв м | общественные здания и сооружения с площадью застройки от 100 кв м |
| 2.1 Предельные размеры земельных участков |
| минимальная площадь (включая площадь застройки) | кв.м | 150 | 300 |
| максимальная площадь (включая площадь застройки) | кв м | 300 | 10000 |
| 2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий строений сооружений |
| минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы земельного участка (по фасаду)  | м | 3\* | 5\* |
| 2.3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений |
| предельное количество этажей | м | 1 этаж | 3 этажа |
| предельная высота вспомогательных строений | м | 4 | 4 |
| 2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка |
|  | % | 70 | 50 |

\* Если иной показатель не установлен проектом планировки

**3**. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 55 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил.

**Ц-2   Зона застройки объектами образования, здравоохранения, социального обеспечения и спорта**

**1.  Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**1.1.  Основные виды разрешенного использования**

- школы общеобразовательные;

- детские сады;

- спортивные школы, залы, спортивные площадки;

-  больницы, роддома;

- медицинские центры народной и традиционной медицины;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- амбулаторно-поликлинические учреждения;

- аптеки;

- станции скорой помощи, учреждений санитарно-эпидемиологической службы;

- реабилитационные восстановительные центры;

- зеленые насаждения, парки, сады, аллеи, скверы.

**1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

- объекты пожарной охраны и безопасности;

- объекты улично-дорожной сети;

- общественные туалеты.

**1.2.  Условно-разрешенные виды использования**

- жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;

- интернаты для престарелых и инвалидов;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи;

- объекты рекламы;

- парковки;

- некапитальные объекты торгового назначения и бытового обслуживания населения

**2.**  **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны объектов здравоохранения и социального обеспечения (Ц-2)**

Таблица  2.1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Размеры ипараметры | Единицы измерения | общественные здания и сооружения с площадью застройки до 100 кв м | общественные здания и сооружения с площадью застройки от 100 кв м |
| 2.1 Предельные размеры земельных участков |
| минимальная площадь (включая площадь застройки) | кв.м | не подлежат ограничению\* |
| максимальная площадь (включая площадь застройки) | кв м |
| 2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий строений сооружений |
| минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы земельного участка (по фасаду)  | м | 3\*\* | 5\*\* |
| 2.3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений |
| предельное количество этажей | м | 1 этаж | 3 этажа |
| предельная высота вспомогательных строений | м | 4 | 4 |
| 2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка |
|  | % | 70 | 50 |

\*Размеры земельных участков под зданиями и сооружениями определяются проектом межевания на основе проекта планировки в соответствии с действующими нормативами

\*\* Если иной показатель не установлен проектом планировки

**3**. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 55 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил.

**Статья 48.** **Производственные зоны**

**П-1 Зона застройки производственно-коммунальными объектами**

*Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования производственных площадок, включающих производственные предприятия без выбросов (сбросов) загрязняющих веществ, избыточных запахов, вибрации, шума и не оказывающих вредного воздействия на окружающую среду.*

*Сочетание различных видов разрешенного использования объектов недвижимости осуществляется только при соблюдении санитарных и экологических нормативов и требований. Санитарно-защитная зона производственных объектов V класса вредности 50 метров.*

**1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**1.1. Основные виды разрешенного использования**

- основные площадки производственных предприятий V класса вредности различного профиля;

- объекты складского назначения различного профиля;

- объекты оптовой торговли;

- гаражи и стоянки хранения грузовых автомобилей;

- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;

- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

- санитарно-технические сооружения и сооружения коммунального назначения;

- объекты связи и телекоммуникаций;

- озелененные территории санитарно-защитных зон;

-  офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;

-  здания коммерческих объектов (бизнес центры, нотариальных контор, ломбардов, и пр.);

-  гостиницы, дома приема гостей;

-  ремонтные мастерские бытовой техники, предприятия бытового обслуживания населения (производственные предприятия централизованного выполнения заказов;

-  здания предприятий общественного питания;

-  выставочные, торгово-выставочные комплексы;

-  транспортно-экспедиционные агентства и фирмы;

-  торгово-складские базы непродовольственных и продовольственных товаров в капитальных зданиях;

-  магазины, торговые комплексы;

-  магазины специализированной торговли;

-  магазины торговые дома, торговые комплексы;

-  временные объекты торговли (киоски, павильоны розничной торговли и обслуживания населения);

- аптеки;

- предприятия и мастерские по оказанию услуг населению: производство и предоставление материалов, товаров, изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия народных промыслов и др.);

- рекламные агентства;

- юридические консультации, адвокатские конторы;

- фирмы по предоставлению услуг сотовой связи;

- центры по предоставлению полиграфических услуг;

- химчистки, приемные пункты прачечной и химчистки;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- учебные центры; информационные центры;

- издательства редакции газет и журналов;

- бани, сауны.

**1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

- здания, строения, сооружения пожарной охраны;

- гаражи боксового типа, автостоянки.

**1.3. Условно-разрешенные виды использования**

- автозаправочные станции различного типа;

- здания, строения, сооружения коммунально-бытового назначения;

- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

- ветеринарные приемные пункты (без содержания животных);

-  общественные туалеты.

**2.**  **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны застройки производственно-коммунальными объектами (П-1);**

Таблица 2.1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Размеры ипараметры | Единицы измерения | основные площадки производственных предприятий V класса вредности различного профиля | производственные базы и склады строительных и монтажных предприятий |
| 2.1. Предельные размеры земельных участков |
| максимальная площадь  | кв.м | не подлежат ограничению\* | не подлежат ограничению\* |
| 2.2. 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\* |
| максимальная высота вспомогательных строений | 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

**3.** Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 55 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил.

**Статья 49. Зоны сельскохозяйственного использования**

**СХ -1  Зона сельскохозяйственного использования**

*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*

**1.  Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**1.1.  Основные виды разрешенного использования**

- сельскохозяйственные угодья

- земельные участки, предоставляемые гражданам для ведения личного подсобного хозяйства (садоводства, огородничества, сенокошения и выпаса скота), а также несельскохозяйственным и религиозным организациям для ведения сельского хозяйства.

- внутрихозяйственные дороги, коммуникации;

- леса, многолетние насаждения;

**1.2.  Вспомогательные виды разрешенного использования**

- лесозащитные полосы;

- складские объекты;

- инженерные коммуникации и транспортные сооружения, устройства;

**1.2.  Условно разрешенные виды использования**

- зеленые насаждения цветочно-оранжерейных хозяйств,

**2.** Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны СХ-1 не подлежат ограничению\*.

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

**3.** Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 55 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил.

**СХ-2 Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения**

*Зона выделена для обеспечения организационно-правовых условий сохранения объектов сельскохозяйственного назначения, предотвращения их занятия другими видами деятельности, и предназначена для ведения сельского, личного подсобного хозяйства, а также для развития объектов сельскохозяйственного назначения.*

**1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**1.1. Основные виды разрешенного использования**

- объекты, используемые для переработки сельскохозяйственной продукции;

- объекты, используемые для хранения сельскохозяйственной продукции;

- подсобные хозяйства.

- гаражи и стоянки хранения грузовых автомобилей, специальной и сельско-

хозяйственной техники;

**1.2. Вспомогательные виды разрешённого использования**

- административные и конторские издания;

- объекты авторемонтного назначения;

- хозяйственные объекты и дворы;

- объекты обеспечения сельскохозяйственного производства;

- санитарно-защитные лесонасаждения.

**1.3 Условно-разрешённые виды использования**

- объекты коммунально-бытового назначения;

- автозаправочные станции в соответствии с санитарными и противопожарными нормами.

**2.** Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны СХ-2 не подлежат ограничению\*.

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

**3.** Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 55 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил.

**Статья 50. Зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктур – ИТ**

**ИТ – 1   Зона объектов инженерной инфраструктуры**

*Зона объектов инженерной инфраструктуры выделена для обеспечения правовых условий формирования и развития инженерных сооружений, связанных с обслуживанием технологических процессов жизнеобеспечения. Правовые условия эксплуатации этих видов деятельности регламентируется законодательством о технических регламентах, действующими нормативами, регулирование которых осуществляется уполномоченными органами государственной власти.*

*Сооружения инженерной инфраструктуры разрешаются во всех зонах, при соблюдении норм СНиП, СанПиН, тех регламентов в качестве самостоятельного объекта или дополнительного вида разрешенного использования к основному.*

**1.  Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**1.1.  Основные виды разрешенного использования**

-  электроподстанции открытого и закрытого типа котельные, специальное использование (режим использования территории определяется с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта);

-  водопроводные сооружения, насосные станции;

- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны;

Примечание: В соответствии с подпунктом 3 пункта 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки занятые линейными объектами (линии электропередачи, линии связи (линейно-кабельные сооружения) газо – и иные трубопроводы). Их использование определяется уполномоченными органами в соответствии с законодательством Российской федерации.

**1.2.  Условно разрешенные виды использования**

- отдельно стоящие объекты РОВД, ГИБДД , ГО и ЧС и т.д

Вспомогательные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны ИТ-1 не устанавливаются.

**2.** Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны ИТ-1 не подлежат ограничению.

**3.** Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 55 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил.

**ИТ – 2   зона объектов транспортной инфраструктуры**

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования и развития комплексов объектов транспортной инфраструктуры.

**1.  Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**1.1.  Основные виды разрешенного использования**

- автостанции,

- стационарные посты ГИБДД;

- автоколонны;

- автозаправочные станции;

- стоянки грузового транспорта;

- станции технического обслуживания, автомойки;

- гаражи боксового типа;

- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны;

- зеленые насаждения санитарно-защитных зон;

- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств.

**1.2.  Условно разрешенные виды использования**

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

- коммерческие мастерские, мелкое производство экологически чистое

- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;

- рекламные агентства;

- некапитальные объекты торгового назначения и бытового обслуживания населения.

Вспомогательные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны ИТ-2 не устанавливаются.

2.1. Размеры земельных участков под зданиями и сооружениями определяются проектом межевания на основе проекта планировки в соответствии с действующими нормативами.

**3.** Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 58 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил.

**Земли специального назначения**

**Статья 51. Зона земель специального назначения – кладбищ (ЗСН-1)**

*Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования сельских кладбищ и территорий их влияния.*

**1.  Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**1.1. Основные виды разрешенного использования**

- кладбища традиционных захоронений (действующие и закрытые).

**1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

- аллеи, скверы, иные зеленые насаждения;

- временные павильоны торговли и обслуживания населения;

- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;

- оранжереи;

- хозяйственные корпуса;

- резервуары для хранения воды;

- объекты пожарной охраны;

- парковки;

- инженерные коммуникации;

- объекты вспомогательного производства, связанные с функционированием кладбищ;

- административные объекты, связанные с функционированием кладбищ;

- иные объекты эксплуатации кладбищ.

**1.3. Условно разрешенные виды использования**

- объекты, связанные с отправлением культа.

- общественные туалеты;

- площадки для мусоросборников;

**2 Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного**

**строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

**для зоны кладбищ (ЗСН-1)**

Таблица 2.1

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Размеры ипараметры | 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 подлежат ограничению\* | - | - | - |
| максимальная площадь | га | не подлежат 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 | - | 1 | - | 1 |
| 3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений |
| максимальная высота (до конька крыши) | м | 6 | - | - | 6 |
| 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка |
|  | % | 2 | 50 | 2 | 80 |

\*- устанавливается проектной документацией

**2.** Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны ЗСН-1 не подлежат ограничению, а определяются проектной документацией\*.

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

**3**. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 55 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил.

**Статья 52. Зона земель специального назначения – складирования и утилизации отходов (полигон ТБО) и скотомогильник - ЗСН-2**

*Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования территорий складирования и утилизации отходов где размещаются предприятия по транспортировке, обезвреживанию и переработке бытовых и промышленных отходов, формирования территорий, на которых размещается объект специального назначения по обеззараживанию и захоронению трупов животных – скотомогильник*

**1.  Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**1.1. Основные виды разрешенного использования**

- предприятия по промышленной переработке бытовых отходов;

- склады свежего компоста;

- полигоны (кроме полигонов по обезвреживанию и захоронению токсичных промышленных отходов);

- поля компостирования;

- сливные станции;

- мусороперегрузочные станции;

- поля складирования и захоронения обезвреженных осадков (по сухому веществу);

- свалки бытовых отходов;

- скотомогильник (биологические ямы).

**1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

- сопутствующие производства и технологические установки;

- озелененные территории санитарно-защитных зон и зон санитарной охраны;

- инженерно-планировочные сооружения, элементы и объекты инженерного благоустройства;

- здания, строения, сооружения ведомственной охраны;

- административные здания;

- лаборатории;

- площадки для стоянки служебных автомобилей.

**1.2. Условно-разрешенные виды использования\***

- полигоны захоронения неутилизируемых производственных отходов.

**2.** Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны ЗСН-2 не подлежат ограничению\*.

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

**3.** Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 55 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил.

**Земли лесного фонда**

**Статья 53. Зона земель лесного фонда (ЛФ)**

*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. 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 Лесным кодексом РФ, порядок об охране и использованию земель лесного фонда регулируется Земельным кодексом РФ и лесным законодательством (п. 6 статьи 101 Земельного кодекса)*

**Земли Водного фонда**

**Статья 54. Зона земель водного фонда (ВФ)**

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

*В соответствии со статьёй 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты в этих зонах не устанавливаются. Их использование определяется уполномоченными органами в соответствии с законодательством Российской Федерации. Виды разрешенного использования (а также предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства) устанавливаются в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) в соответствии с Водным кодексом РФ, порядок об охране и использованию земель водного фонда регулируется Водным кодексом, Земельным кодексом РФ.*

**Раздел 10. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зоны с особыми условиями использования территории**

**Статья 55** **Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства.**

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

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.

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 42-54 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте градостроительного зонирования с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

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

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.

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 42-57 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте градостроительного зонирования настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

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

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, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

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

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.

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

**Статья 55.1** **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон**

1. На территории водоохранных зон в соответствии с Водным кодексом РФ от 3 июня 2006 г. N 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.

2. Содержание указанного режима определено Водным кодексом РФ от 3 июня 2006 г. N 74-ФЗ. В соответствии с ним на территории водоохранных зон запрещается:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

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

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

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

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.

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

**Статья 55.2 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, на территории зон с особыми условиями использования территорий, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим требованиям.**

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

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

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

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.

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.

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.

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.

*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).*

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

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

**Статья 55.3.  Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения**

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

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

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

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

- 30 м при использовании защищенных подземных вод;

- 50 м при использовании недостаточно защищенных подземных вод.

Границы второго и третьего пояса зоны подземного источника водоснабжения устанавливаются расчетом

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

Граница первого пояса ЗСО водопроводных сооружений принимается на расстоянии:

• от стен запасных и регулирующих емкостей, фильтров и контактных осветлителей - не менее 30 м;

• от водонапорных башен - не менее 10 м;

• от остальных помещений (отстойники, реагентное хозяйство**,** склад хлора, насосные станции и др.) - не менее 15м.

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

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

**Статья 55.4 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территорий объектов культурного наследия**

1. В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории, устанавливаются зоны охраны объектов культурного наследия: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта. Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется **проектом зон охраны объекта культурного наследия** (ст.34. часть 1 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25 июня 2002 г. №73 –ФЗ 2002 г.).

2. До разработки проектов зон охраны, 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 – 40 метров от границ памятника по всему его периметру.

2) в отношении объектов археологического наследия – от 50 до 200 метров от границ (либо основания) объекта культурного наследия по всему его периметру, в зависимости от его типа и сложности рельефа.

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

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

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

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

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

**Статья 55.5  Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые действие градостроительного регламента не распространяется**

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (Положение о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (утв. **приказом** Федеральной службы по надзору за соблюдением законодательства в области охраны культурного наследия от 27 февраля 2009 г. N 37)), а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия;

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

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

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

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

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

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

#### **Статья 55.6.** **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон подтопления (ЗП)**

Зона ограничения строительства (реконструкции) жилых домов и иных объектов капитального строительства в зонах, подверженных паводкам и примыкающих к ним территориям. Указанная зона выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в разных функциональных зонах.

В соответствии с протоколом совещания у Заместителя председателя правительства Российской Федерации Д.Н. Козака от 17 июля 2012г. № ДК-П4-118пр, строительство, реконструкция жилых домов и иных объектов капитального строительства в указанной функциональной зоне запрещается.

Строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства, расположенных в зоне ограничения строительства, осуществляется по согласованной с органами ЧС проектной документации, предусматривающей защиту от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, характерной для данной зоны. Основные, вспомогательные и условно-разрешенные виды использования, определяются по карте градостроительного зонирования, но с учетом ограничений и рекомендаций, указанных в документации по защите от ЧС природного и техногенного характера и согласованной с органами ЧС.