

ДУМА ГОРОДА НЕВИННОМЫССКА  
СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ

РЕШЕНИЕ

27 апреля 2017 г.

№ 112 - 11

Невинномысск

Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа - города Невинномысска

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации Дума города Невинномысска **РЕШИЛА:**

1. Утвердить Правила землепользования и застройки муниципального образования городского округа - города Невинномысска согласно приложению.

2. Признать утратившими силу решения Думы города Невинномысска:

- от 23.12.2009 № 850-65 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа - города Невинномысска»;

- от 29.06.2011 № 55-6 «О внесении изменения в решение Думы города Невинномысска от 23.12.2009 № 850-65 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа - города Невинномысска»;

- от 25.07. 2012 № 244-21 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городского округа – города Невинномысска, утверждённые решением Думы города Невинномысска от 23.12.2009 № 850-65»;

- от 24.12.2014 № 647-61 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городского округа – города Невинномысска, утверждённые решением Думы города Невинномысска от 23.12.2009 № 850-65»;

- от 25.11.2015 № 801-73 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городского округа - города Невинномысска, утвержденные решением Думы города Невинномысска от 23.12.2009 № 850-65».

3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию Думы города Невинномысска по экономическому развитию и муниципальной собственности (Кислухин).

**Председатель Думы  
города Невинномысска**

**А.А. Медяник**

**Глава  
города Невинномысска**

**М.А. Миненков**

Приложение  
к решению Думы  
города Невинномысска  
от 27 апреля 2017 г.  
№ 112-11

**ПРАВИЛА  
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОГО  
ОКРУГА – ГОРОДА НЕВИННОМЫССКА**

**РАЗДЕЛ I.  
ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ  
И ЗАСТРОЙКИ**

**ГЛАВА 1. Общие положения**

**Статья 1. Назначение Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа - города Невинномысска**

1. Настоящие Правила землепользования и застройки муниципального образования городского округа - города Невинномысска (далее – Правила) вводятся в целях совершенствования порядка предоставления земельных участков, создания наиболее благоприятных условий в развитии социальной и инженерной инфраструктуры города Невинномысска, стимулирования поступлений дополнительных средств в бюджет города, обеспечения гарантий в защите прав собственников, землевладельцев и землепользователей, а также упорядочения процедуры регистрации права пользования землей, и обязательны для исполнения гражданами (физическими лицами) и юридическими лицами, органами государственной власти и органами местного самоуправления, осуществляющими деятельность в сфере землепользования на территории муниципального образования городского округа – города Невинномысска (далее – город).

2. Правила являются документом градостроительного зонирования.

3. Правила разработаны на основании законодательства Российской Федерации, Ставропольского края и муниципальных правовых актов города.

4. Вопросы землепользования, не урегулированные настоящими Правилами, регулируются законодательством Российской Федерации, Ставропольского края.

5. Понятия и термины, используемые в настоящих Правилах, применяются в значениях, установленных федеральными законами, законами Ставропольского края, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ставропольского края, муниципальными правовыми актами города.

## **Статья 2. Основные цели разработки Правил**

1. Создание условий для устойчивого развития территории города, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия.

2. Создание условий для планировки территории города.

3. Обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

4. Создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

## **Статья 3. Соотношение Правил с генеральным планом города и документацией по планировке территории**

1. Правила разрабатываются на основе генерального плана города.

2. В случае внесения изменений в генеральный план города соответствующие изменения должны быть внесены в Правила.

3. Документация по планировке территории разрабатывается на основе генерального плана, настоящих Правил и не должна им противоречить.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

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

иными муниципальными правовыми актами города по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

## **Статья 4. Структура Правил**

Правила включают в себя:

- 1) порядок их применения и внесения изменений в Правила;
- 2) карту градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

## **ГЛАВА 2. Порядок подготовки и утверждения Правил (внесения изменений в Правила) и регулирование землепользования и застройки на территории города**

### **Статья 5. Порядок подготовки Правил (внесения изменений в Правила)**

1. Подготовка Правил осуществляется администрацией города по решению главы города в соответствии со статьей 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. В случае внесения изменений в Правила администрация города руководствуется положениями статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Подготовку проекта Правил осуществляет комиссия по землепользованию и застройке города (далее – Комиссия).

4. По проекту Правил (проекту внесения изменений в Правила) проводятся публичные слушания.

5. По результатам публичных слушаний глава города принимает решение о направлении проекта Правил (внесения изменений в Правила) с обязательными приложениями, предусмотренными Градостроительным кодексом Российской Федерации, для утверждения в Думу города или на доработку в администрацию города.

### **Статья 6. Порядок утверждения Правил (внесения изменений в Правила)**

1. Правила (внесение изменений в Правила) утверждаются Думой города. Обязательными приложениями к проекту Правил (внесение изменений в Правила) являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

2. Дума города по результатам рассмотрения проекта Правил (внесения изменений в Правила) и обязательных приложений к нему может:

утвердить Правила (внесение изменений в Правила);

направить проект Правил (внесение изменений в Правила) главе города на доработку по результатам публичных слушаний по указанному проекту.

3. Правила (внесение изменений в Правила) подлежат официальному опубликованию (обнародованию) путем опубликования их полного текста с пометкой «Официальное опубликование» в газете «Невинномысский рабочий» или на официальном сайте Думы города в сети «Интернет».

### **Статья 7. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам**

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил муниципальные правовые акты города по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданные физическим или юридическим лицам до введения в

действие Градостроительного кодекса Российской Федерации, признаются действительными.

### **ГЛАВА 3. Положение о регулировании земельных отношений на территории города Невинномысска**

#### **Статья 8. Состав земель города Невинномысска**

В состав земель города входят земельные участки в границах города, относящиеся к территориальным зонам, градостроительный регламент которых устанавливается настоящими Правилами.

#### **Статья 9. Полномочия органов местного самоуправления города в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки**

1. К полномочиям Думы города относятся:

1) утверждение нормативов градостроительного проектирования города;

2) утверждение и внесение изменений в генеральный план города;

3) утверждение и внесение изменений в Правила землепользования и застройки города;

4) определение уполномоченного органа по организации и проведению аукционов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, расположенных на территории города;

5) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством, Уставом города.

2. К полномочиям главы города относятся:

1) принятие в соответствии с действующим законодательством решения о предоставлении и изъятии земельных участков;

2) утверждение ставки арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

3. К полномочиям администрации города относятся:

1) предоставление земельных участков, расположенных на территории города, государственная собственность на которые не разграничена;

2) управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности;

3) изъятие земельных участков для муниципальных нужд в соответствии с законодательством;

4) планирование застройки территории города, территориальное зонирование земель;

5) выдача разрешений на строительство (за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами), на ввод объектов в эксплуатацию при осуществле-

нии строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории города;

б) ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории города;

7) осуществление муниципального земельного контроля за использованием земель города, ведение кадастра землеустроительной и градостроительной документации;

8) резервирование земель;

9) разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель;

10) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством, Уставом города.

## **Статья 10. Вещные права на земельные участки на территории города**

1. Вещными правами на землю согласно Конституции Российской Федерации, Гражданскому кодексу Российской Федерации, Земельному кодексу Российской Федерации являются:

- право собственности на землю;
- право пожизненного наследуемого владения земельным участком;
- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;
- право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

2. Граждане и юридические лица приобретают права на земельные участки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **Статья 11. Право собственности на землю**

1. Земельные участки в границах города могут находиться в федеральной собственности, собственности субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности и собственности физических и юридических лиц.

2. Земельные участки предоставляются в собственность физическим и юридическим лицам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, законами Ставропольского края и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

3. Предоставление в собственность земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, и на которых расположены здания, строения, сооружения, а также для строительства объектов, осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

4. Предоставление земельных участков в собственность бесплатно осуществляется в соответствии с федеральными законами, законами Ставропольского края и муниципальными правовыми актами, регуливающими общие правила и порядок такого предоставления на территории города.

## **Статья 12. Нормы предоставления земельных участков**

1. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель государственной или муниципальной собственности, составляют:

для индивидуального жилищного строительства (для целей – земельный участок индивидуального жилого дома) – от 500 до 1500 кв. метров;

для ведения личного подсобного хозяйства – от 500 до 1500 кв. метров;

для ведения садоводства – от 400 до 1500 кв. метров;

для строительства гаража (для целей – земельный участок индивидуального гаража) – от 15 до 40 кв. метров.

2. При разделе земельного участка, предоставленного гражданам для индивидуального жилищного строительства, площадь вновь образуемых участков и участков, сохраняемых в измененных границах, не может быть менее 300 кв. метров.

3. Максимальные размеры земельных участков, предоставляемых в собственность бесплатно, считаются равными установленным минимальным размерам земельных участков для соответствующих целей предоставления.

## **Статья 13. Прекращение прав на землю**

Прекращение прав на земельные участки осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

## **Статья 14. Использование земельных участков**

1. Земельные участки, предоставляемые гражданам и юридическим лицам в соответствии с настоящими Правилами, должны использоваться в строгом соответствии с их видами разрешенного использования и требованиями градостроительных регламентов соответствующих зон.

2. При нерациональном использовании земли, при использовании земли не в соответствии с его целевым назначением, а также способом, приводящим к порче земли, при систематическом не внесении платежей за землю, право собственности, пожизненного наследуемого владения, пользования земельным участком, его аренда и иные виды землепользования могут быть прекращены, а земельный участок изъят в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

3. Контроль за использованием земель осуществляется в соответствии с Порядком осуществления муниципального земельного контроля на территории города, утвержденным решением Думы города.

## **Статья 15. Ответственность за нарушения в области охраны и использования земель**

За нарушения в области охраны и использования земель граждане и юридические лица подвергаются административной, уголовной, дисциплинарной ответственности в соответствии с действующим законодательством.

## **Статья 16. Ответственность за нарушения Правил**

За нарушения настоящих Правил граждане и юридические лица подвергаются административной ответственности в соответствии с действующим законодательством.

## **ГЛАВА 4. Положение о порядке организации и проведения публичных слушаний на территории города Невинномысска по проектам документов в области градостроительной деятельности**

### **Статья 17. Организация и проведение публичных слушаний на территории города по проектам документов в области градостроительной деятельности**

1. Организация и проведение публичных слушаний на территории города регламентируется Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в городе, утвержденным Думой города (далее – Положение).

2. Положение определяет порядок организации и проведения публичных слушаний на территории города по проекту правил землепользования и застройки (внесению изменений в Правила); по проекту планировки территории и межевания территории; по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства; по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

## **ГЛАВА 5. Порядок изменения видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков юридическими и физическими лицами**

### **Статья 18. Общие положения об изменении видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков юридическими и физическими лицами**

1. Земельные участки и объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

2. Реконструкция указанных в части 1 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем

уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

3. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

4. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства (за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий) выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.

5. В случаях, когда изменение вида использования недвижимости не связано с конструктивными преобразованиями построек, необходимо письменное уведомление администрации города, органов пожарного надзора, санитарно-эпидемиологического надзора о намерении и факте изменения одного вида использования недвижимости на другой.

В случаях, когда такое изменение связано с конструктивными преобразованиями объектов недвижимости, необходимо разрешение на строительство в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, а также уведомление соответствующих органов о факте изменения одного вида использования недвижимости на другой.

6. При этом, в случае строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, новый вид использования, который является условным разрешенным для данной территориальной зоны, устанавливается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами.

7. Изменение видов использования земельных участков и объектов капитального строительства может производиться по двум вариантам:

1) изменение видов использования влечет за собой возведение нового объекта капитального строительства или реконструкцию объекта капитального строительства, его капитальный ремонт, в случае, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта;

2) изменение видов использования влечет за собой капитальный ремонт, при проведении которого не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта капитального строительства.

**Статья 19. Порядок изменения видов разрешенного использования недвижимости, влекущих за собой строительство или реконструкцию объекта капитального строительства или его капитальный ремонт, в случае, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта**

1. В случае если намерения застройщика по изменению видов использования недвижимости, указанных в градостроительном регламенте, предполагают возведение нового объекта капитального строительства или реконструкцию объекта капитального строительства, его капитальный ремонт, в случае, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта, то осуществление таких намерений предусматривает следующие действия:

1) подготовку градостроительного плана земельного участка (в случае, если отсутствует градостроительный план);

2) получение технических условий в соответствии с частью 7 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) проведение инженерных изысканий для размещения объекта капитального строительства (при необходимости);

4) подготовку проектной документации на объект капитального строительства (за исключением случаев, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации);

5) для индивидуального жилищного строительства подготовка схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта;

6) прохождение согласования и государственной экспертизы проектной документации в порядке и случаях, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

7) получение разрешения на строительство или реконструкцию в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации;

8) осуществление строительства объекта в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, техническими регламентами;

9) ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. В случае если вид использования земельного участка или объекта капитального строительства соответствует условно разрешенному виду использования, установленному в градостроительном регламенте, до выполнения действий, указанных в части 1 настоящей статьи, необходимо пройти процедуры получения разрешения на условно разрешенный вид использования недвижимости в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящих Правил.

**Статья 20. Порядок изменения видов разрешенного использования недвижимости, влекущих за собой капитальный ремонт объектов капитального строительства, в случае, если при его проведении не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта капитального строительства**

1. В случае если намерения застройщика по изменению видов использования недвижимости, указанных в градостроительном регламенте, предполагают капитальный ремонт, если при его проведении не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта капитального строительства, то осуществление таких намерений производится в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2. В случае если вид использования земельного участка или объекта капитального строительства соответствует условно разрешенному виду, установленному в градостроительном регламенте, необходимо пройти процедуры получения разрешения на условный вид разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящих Правил.

## **ГЛАВА 6. Требования к застройке города**

**Статья 21. Требования к застройке жилых районов, микрорайонов (кварталов)**

1. Застройка жилых зон осуществляется в соответствии с проектами детальных планировок территорий.

2. Архитектурно-планировочная структура новых массивов жилой застройки должна, как правило, соответствовать по своим размерам и пропорциям сложившейся планировочной структуре существующей застройки, нести черты преемственности и последовательного развития градостроительных традиций, способствовать формированию единого селитебного образования.

3. Застройка микрорайонов и кварталов должна формироваться жилыми домами и общественными зданиями вдоль улиц и магистралей с осуществлением до начала строительства: устройства дорог, вертикальной планировки территории, прокладки новых и переустройства существующих подземных коммуникаций.

4. В соответствии с плотностью населения определяется объем строительства необходимых по нормам объектов социальной инфраструктуры, в первую очередь - аптек, детских дошкольных учреждений, школ, магазинов и т.д.

5. В микрорайонах должны предусматриваться озеленение и размещение площадок для отдыха и для хозяйственных целей.

6. На территории жилых зон разрешается размещение гаражей для легкового автотранспорта, принадлежащего гражданам.

Строительство гаражей осуществляется в виде подземно-надземных сооружений. Допускается размещение гаражей в подвалах и цокольных помещениях жилых домов.

Участки, занятые группами гаражей, должны обустроиваться подъездными автодорогами с твердым покрытием, должны иметь декоративное озеленение по внешнему периметру.

Хранение грузового автотранспорта, приравненной к нему другой техники, находящихся в собственности граждан, должно осуществляться вне жилых территорий, на специально предусмотренных и оборудованных участках в производственных и коммунальных зонах.

Размещение гаражей временного типа для хранения принадлежащих инвалидам автомобилей разрешается в радиусе, как правило, не более 200 метров от места жительства.

7. Массовое жилищное строительство должно осуществляться в комплексе с объектами социального, культурно-бытового обслуживания, с использованием, как правило, индивидуальных проектов.

8. Архитектурно-художественный облик жилых и общественных зданий, оформление их фасадов, выходящих на городские улицы, благоустройство и озеленение территорий увязываются с объемно-пространственным решением прилегающей городской застройки.

С этой целью разрешается реконструкция и модернизация существующего жилого фонда, использование и переоборудование цокольных и подвальных помещений, осуществление пристроек и надстроек отдельных зданий.

9. Вновь возводимые и иные строящиеся жилые дома должны оборудоваться приборами регулирования, контроля и учета энергоресурсов и воды, а их ограждающие конструкции должны соответствовать по теплопроводности требованиям нормативных документов.

10. Остекление лоджий и балконов в существующих многоэтажных домах разрешается в соответствии с нормами противопожарной безопасности. Запрещается устройство пристроек балконов и лоджий к существующим многоэтажным жилым домам.

11. Предельное количество надземных этажей застройки может уточняться проектами, исходя из конкретных градостроительных условий, показателей плотности жилого фонда, технических возможностей инженерного оборудования, нормативов пожарной безопасности и санитарно-гигиенических норм.

12. Первые этажи многоэтажных зданий, выходящих на магистрали, площади, другие традиционные места массового посещения жителями, предусматриваются, как правило, для размещения помещений торгово-бытового назначения, связанного с обслуживанием населения.

13. Собственник обязан обеспечивать соответствие внешнего вида объекта современным требованиям путем его модернизации - восстановления или замены элементов облицовки, остекления, окраски.

14. В общественных и жилых зданиях следует предусматривать соответствующие устройства (пандусы, подъемники, поручни) для пользования инвалидами.

### **Статья 22. Требования к благоустройству**

1. Площади, улицы, парки и скверы, рекреационные места у общественных зданий и промышленных предприятий являются местами массового пользования и должны обеспечивать безбарьерную среду для всех категорий населения, иметь повышенную степень долговечности элементов внешнего благоустройства и инженерного оборудования, допускающую их механическую чистку, уборку и надлежащее содержание в процессе эксплуатации в летнее и зимнее время года, обеспечивать проезд уборочной техники.

2. На всех городских улицах обязательному устройству подлежат бордюрное обрамление дорог и тротуаров, разметка проезжей части улиц, устройство пандусов в местах перепада отметок для обеспечения удобного проезда детских и инвалидных колясок, размещение мест для отдыха, газонов, опор наружного освещения, мусоросборников, киосков и торговых лотков, уличной рекламы, остановочных павильонов городского транспорта и других элементов уличного дизайна.

3. Допускается возведение декоративных ограждений территорий детских дошкольных и школьных учреждений, больниц, культовых зданий и сооружений, парков, скверов и мест парковки автотранспорта.

4. Размещение объектов наружной рекламы регламентируется Положением о порядке размещения средств наружной рекламы на территории муниципального образования городского округа - города Невинномысска, утвержденным решением Думы города.

## **ГЛАВА 7. Порядок подготовки документации по планировке территории города**

### **Статья 23. Общие положения о планировке территории**

1. Порядок подготовки документации по планировке территории города осуществляется в соответствии Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Ставропольского края, настоящими Правилами в отношении застроенных и подлежащих застройке территорий.

2. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка:

- проектов планировки территории;
- проектов межевания территории;
- градостроительных планов земельных участков.

## **Статья 24. Проект планировки территории**

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

2. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

3. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

красные линии;

границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;

границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

2) положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры;

3) положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории содержат:

1) карту (фрагмент карты) планировочной структуры территории города с отображением границ элементов планировочной структуры;

2) результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ программой инженерных изысканий, в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки до-

кументации по планировке территории требуется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

3) обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

4) схему организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети;

5) схему границ территорий объектов культурного наследия;

6) схему границ зон с особыми условиями использования территории;

7) обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объекта нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов;

8) схему, отображающую местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;

9) варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах);

10) перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне;

11) перечень мероприятий по охране окружающей среды;

12) обоснование очередности планируемого развития территории;

13) схему вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, подготовленную в случаях, установленных уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, и в соответствии с требованиями, установленными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

14) иные материалы для обоснования положений по планировке территории.

5. Состав и содержание проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

## **Статья 25. Проект межевания территории**

1. Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального

района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

2. Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

3. Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.

4. Основная часть проекта межевания территории включает в себя текстовую часть и чертежи межевания территории.

5. Текстовая часть проекта межевания территории включает в себя:

1) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;

2) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

6. На чертежах межевания территории отображаются:

1) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;

2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории в соответствии с пунктом 2 части 2 настоящей статьи;

3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

5) границы зон действия публичных сервитутов.

7. Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются:

1) границы существующих земельных участков;

2) границы зон с особыми условиями использования территорий;  
3) местоположение существующих объектов капитального строительства;

- 4) границы особо охраняемых природных территорий;  
5) границы территорий объектов культурного наследия.

8. Подготовка проектов межевания территории осуществляется с учетом материалов и результатов инженерных изысканий в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации. В целях подготовки проекта межевания территории допускается использование материалов и результатов инженерных изысканий, полученных для подготовки проекта планировки данной территории, в течение не более чем пяти лет со дня их выполнения.

9. При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами Ставропольского края, техническими регламентами, сводами правил.

10. В случае, если разработка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, в границах которой предусматривается образование земельных участков на основании утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которой не истек, местоположение границ земельных участков в таком проекте межевания территории должно соответствовать местоположению границ земельных участков, образование которых предусмотрено данной схемой.

11. В проекте межевания территории, подготовленном применительно к территории исторического поселения, учитываются элементы планировочной структуры, обеспечение сохранности которых предусмотрено законодательством об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

12. В случае подготовки проекта межевания территории, расположенной в границах элемента или элементов планировочной структуры, утвержденных проектом планировки территории, в виде отдельного документа публичные слушания не проводятся, за исключением случая подготовки проекта межевания территории для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, в отношении которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение красных линий влекут за собой изменение границ территории общего пользования.

## **Статья 26. Градостроительные планы земельных участков**

1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам.

2. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

3. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

1) границы земельного участка;

2) границы зон действия публичных сервитутов;

3) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

4) информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;

5) информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);

6) информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;

7) информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

8) границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

4. В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его деления на несколько земельных участков.

## **Статья 27. Подготовка и утверждение документации по планировке территории**

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается администрацией города по собственной инициативе либо на основа-

нии предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, а также на основании заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, указанных в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Указанное решение подлежит официальному опубликованию (обнародованию) путем опубликования его полного текста с пометкой «Официальное опубликование» в газете «Невинномысский рабочий» или на официальном сайте города в сети «Интернет».

3. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию города свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

4. Проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям документов территориального планирования, настоящих Правил, технических и градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий осуществляет Комиссия.

По результатам проверки Комиссией принимается решение о направлении документации по планировке территории главе города или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании постановления главы города, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

6. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется статьей 17 настоящих Правил с учетом положений настоящей статьи.

7. Документация по планировке территории утверждается постановлением главы города и подлежит официальному опубликованию (обнародованию) в течение 7 дней со дня утверждения такой документации и размещается на официальном сайте администрации города в сети «Интернет».

8. На основании документации по планировке территории, утвержденной главой города, Дума города вправе вносить изменения в правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

9. В случае, если физическое или юридическое лицо обращается в администрацию города с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных частями 6-14 настоящей статьи, не требуется.

## ГЛАВА 8. Карта градостроительного зонирования

### Статья 28. Общие положения подготовки карты градостроительного зонирования

1. Вся территория города, в пределах ее административных границ делится на зоны, которые фиксируются на карте градостроительного зонирования города (Приложение 3 к настоящим Правилам).

Каждой зоне предписываются характеристики, включающие градостроительные регламенты по видам разрешенного использования недвижимости и предельным значениям параметров разрешенного изменения недвижимости.

2. При использовании компьютерных технологий зонирование представляется на электронных картах с разрешающей способностью и нагрузкой, соответствующими картографической подоснове, на которой выполняется генеральный план или проект планировки. В текстовых материалах приводится перечень зон с градостроительными требованиями по каждой из зон. В них также дается общее описание принятого зонирования.

3. На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон.

Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

### Статья 29. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

**основные виды** разрешенного использования недвижимости, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных требований не могут быть запрещены;

**вспомогательные виды** разрешенного использования недвижимости, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. При отсутствии на земельном участке основного или условного вида использования сопутствующий вид использования таковым не является и считается не разрешенным, если иное специально не оговаривается настоящими Правилами применительно к конкретным случаям и местам расположения недвижимости;

**условно разрешенные виды** использования недвижимости, для которых необходимо получение специальных согласований в порядке публичных слушаний.

2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются применительно к каждой территориальной зоне (подзоне).

3. Разрешенным считается такое использование недвижимости, которое соответствует:

градостроительному регламенту по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости для соответствующей зоны (подзоны), выделенной на карте градостроительного зонирования города;

градостроительному регламенту по условиям охраны памятников истории, культуры и археологического слоя для соответствующих зон (подзон), выделенных на картах;

градостроительному регламенту по экологическим условиям для соответствующих зон, выделенных на карте;

обязательным требованиям надежности и безопасности объектов, содержащимся в строительных нормах и правилах и противопожарных технических регламентах;

иным документально зафиксированным ограничениям на использование недвижимости (включая договоры об установлении сервитутов, иные документы).

4. Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках разрешенных или сопутствующих для каждой зоны (подзоны), являются не разрешенными для соответствующей зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований посредством публичных слушаний, за исключением случаев, указанных в части 5 настоящей статьи. В списки разрешенных и сопутствующих видов использования могут вноситься дополнения и изменения.

5. До разработки и утверждения градостроительной документации (проекта планировки территории) для реконструируемой застройки согласно карте градостроительного зонирования города для данной территории применяются виды разрешенного использования недвижимости и градостроительные регламенты, соответствующие существующему типу использования недвижимости.

6. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных

унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

## **ГЛАВА 9. Порядок применения градостроительных регламентов на территории города Невинномысска**

### **Статья 30. Общие положения по применению градостроительных регламентов**

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и в последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны (подзоны), обозначенной на карте градостроительного зонирования.

3. 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 вновь 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;

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

4. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указаны:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, Ставропольского края и муниципальными нормативными правовыми актами города.

### **Статья 31. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество надземных этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

5) иные показатели.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в части 1 настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания.

3. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

### **Статья 32. Порядок установления территориальных зон**

1. На карте градостроительного зонирования территории города выделены территориальные зоны, которым соответствуют градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов капитального строительства.

2. В случаях, когда в пределах планировочных элементов (кварталов, микрорайонов) не выделены земельные участки, допускается установление территориальных зон применительно к планировочным элементам, частям планировочных элементов при соблюдении требования, согласно которому последующие действия по выделению земельных участков (совершаемые после введения в действие настоящих Правил):

1) производятся с учетом установленных границ территориальных зон;

2) являются основанием для внесения изменений в настоящие Правила в части изменения ранее установленных границ территориальных зон.

3. Границы территориальных зон установлены с учетом:

возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

местонахождения и параметров планируемого развития функциональных зон, определенных в документах территориального планирования; определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальных зон;

сложившегося использования территорий и земель;

планируемых изменений границ земель различных категорий;

предотвращения возможности причинения вреда населению, природе и объектам капитального строительства, расположенным на смежных участках.

4. Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования устанавливаются по:

красным линиям;

границам земельных участков;

границам города;

естественным границам природных объектов;

иным границам.

5. Границы зон с особыми условиями функционального использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия могут не совпадать с границами территориальных зон.

### **Статья 33. Линии градостроительного регулирования**

1. Линии градостроительного регулирования – границы территорий, в пределах которых действуют особые режимы и правила их использования в соответствии с нормативными требованиями.

2. Красные линии – границы территории улично-дорожной сети, отделяющие эти территории от территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры. Размещение зданий и сооружений в пределах красных линий на участках улично-дорожной сети не допускается, за исключением размещения конструктивных элементов дорожно-транспортных сооружений (опор путепроводов, лестниц и пандусов пешеходных переходов, остановочных пунктов городского общественного транспорта), размещения отдельных объектов транспортной инфраструктуры, киосков, а также передвижных средств развозной и разносной торговли (торговых автоматов, лотков торговли с автомобилями в предусмотренных местах), при условии соблюдения действующих нормативных требований.

При размещении вышеперечисленных объектов красные линии не корректируются.

3. Линия застройки – линия, ограничивающая размещение зданий, строений, наземных сооружений и отстоящая от красной линии на расстояние, которое определяется градостроительными нормативами.

4. Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки – и жилые здания с квартирами в первых этажах.

5. В районах индивидуальной жилой застройки жилые дома могут размещаться по красной линии улиц в соответствии со сложившимися местными традициями.

### **Статья 34. Зоны с особыми условиями использования территорий**

1. Зоны с особыми условиями использования территорий выделены для обеспечения правовых условий формирования видов территориальных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации и ведомственными нормами и правилами. Зоны с особыми условиями использования территорий могут совпадать и находиться в составе территориальных зон и видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, внося определенные ограничительные условия, либо быть самостоятельными зонами жесткого ограничения использования территории.

2. В пределах границ зон с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты применяются с учетом ограничений, установленных законодательством Российской Федерации в соответствующих областях.

3. Границы зон с особыми условиями использования территории города отображаются на отдельной карте.

4. На карте зон с особыми условиями использования территорий отображены:

- объекты культурного наследия;
- водоохранные зоны;
- санитарно-защитные зоны;
- зоны специального назначения;
- зоны затопления;
- прочие зоны.

### **Статья 35. Границы зон с особыми условиями использования территории**

1. Границы полосы отвода железных дорог – границы территории, предназначенной для размещения существующих и проектируемых железнодорожных путей, станций и других железнодорожных сооружений, ширина которой нормируется в зависимости от категории железных дорог, конструкции земляного полотна и др., и на которой не допускается строительство зданий и сооружений, не имеющих отношения к эксплуатации железнодорожного транспорта.

2. Границы территорий природного комплекса города, не являющихся особо охраняемыми – границы территорий лесов поселений и лесопарков, долин малых рек, парков, садов, скверов, бульваров, озелененных и лесных территорий, объектов спортивного, медицинского, специализированного и иного назначения, а также резервных территорий, предназначенных для восстановления утраченных или формирования новых территорий природного комплекса.

3. Границы озелененных территорий, не входящих в природный комплекс города – границы участков внутриквартального озеленения и полос озеленения транспортных коммуникаций.

4. Границы водоохраных зон – границы территорий, примыкающих к акваториям естественных и искусственных водных объектов (рек, озер, водохранилищ), на которых устанавливается специальный режим использования с целью предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов; сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

5. Границы зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения - границы зон I и II пояса, а также жесткой зоны II пояса, устанавливаемые в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами:

границы зоны I пояса санитарной охраны – границы огражденной территории водозаборных сооружений и площадок, головных водопроводных сооружений, на которой установлен строгий охранный режим и не допускается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, не связанных с эксплуатацией водисточника. В границах I пояса санитарной охраны запрещается постоянное и временное проживание людей, не связанных непосредственно с работой на водопроводных сооружениях;

границы зоны II пояса санитарной охраны – границы территории, непосредственно окружающей источники водоснабжения и их притоки, на которой установлен режим ограничения строительства и хозяйственного пользования земель и водных объектов;

границы жесткой зоны II пояса санитарной охраны – границы территории, непосредственно прилегающей к акватории водисточников и выделяемой в пределах территории II пояса по границам прибрежной полосы с режимом ограничения хозяйственной деятельности.

6. Границы санитарно-защитных зон – границы территорий между границами промплощадки и территориями жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха, курорта. В границах санитарно-защитных зон устанавливается режим санитарной защиты от неблагоприятных воздействий; допускается размещение коммунальных инженерных объектов в соответствии со строительными и санитарными нормами.

7. Границы производственно-коммунальных зон – границы зон преимущественного размещения производственных объектов, предприятий и сооружений коммунального и складского хозяйства, а также объектов инженерной и транспортной инфраструктур, обеспечивающих их функционирование.

### **Статья 36. Границы территорий объектов культурного наследия**

1. Границы территорий недвижимых памятников истории и культуры – границы особо охраняемых земельных участков, исторически и функционально связанных с недвижимыми памятниками истории и культуры и яв-

ляющихся их неотъемлемой частью, с учетом современной градостроительной ситуации.

2. Границы охранных зон памятников истории и культуры – границы территорий, непосредственно окружающих территорию недвижимого памятника истории и культуры, предназначенных для обеспечения сохранности памятника и его эстетического восприятия, с особо строгим режимом использования земель.

3. Границы зон регулирования застройки памятников истории и культуры – границы территорий, окружающих охранную зону недвижимого памятника, необходимых для сохранения или восстановления характера исторической планировки, пространственной структуры, своеобразия архитектурного облика, для закрепления значения памятника в застройке или ландшафте, для обеспечения архитектурного единства новых построек с исторически сложившейся средой. В границах этих территорий устанавливаются ограничения на новое строительство, определяются требования по реконструкции существующей застройки и режим регулирования хозяйственной деятельности.

## **РАЗДЕЛ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

### **ГЛАВА 10. Карты градостроительного зонирования города**

#### **Статья 37. Карта градостроительного зонирования**

1. Территория города в пределах её административных границ делится на зоны, которые фиксируются на карте градостроительного зонирования города. Каждой зоне предписываются характеристики, включающие градостроительные регламенты по видам разрешённого использования недвижимости и предельным значениям параметров разрешённого использования недвижимости.

2. При использовании компьютерных технологий зонирование представляется на электронных картах с разрешающей способностью и нагрузкой, соответствующими картографической подоснове, на которой выполняется генеральный план или проект планировки территории. В текстовых материалах приводится перечень зон с градостроительными требованиями по каждой из них. В них также даётся общее описание принятого зонирования.

3. На карте градостроительного зонирования:

- 1) устанавливаются границы территориальных зон;
- 2) отображаются основные территории общего пользования (городские леса, парки, скверы, бульвары) и земли, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты – особо охраняемые природные территории, земли лесного фонда, земли водного фонда и др.

## **ГЛАВА 11. Карты зон с особыми условиями использования территорий**

### **Статья 38. Карта зон с особыми условиями использования территории города**

1. Зоны с особыми условиями использования территорий выделены для обеспечения правовых условий формирования видов территориальных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации и ведомственными нормами и правилами. Зоны с особыми условиями использования территорий могут совпадать и находиться в составе территориальных зон и видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, внося определённые ограничительные условия, либо быть самостоятельными зонами жесткого ограничения использования территории.

2. В пределах границ зон с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты применяются с учётом ограничений, установленных законодательством Российской Федерации в соответствующих областях, а также в соответствии с утвержденными документами об установлении таких зон для ряда объектов (водоохранные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия).

3. Границы зон с особыми условиями использования территории города отображается на отдельной карте (Приложение 4).

4. На карте зон с особыми условиями использования территорий отображены объекты культурного наследия (Приложение 1) и зоны, связанные с их охраной в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия, санитарно-защитные зоны предприятий (Приложение 2), установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации, водоохранные зоны рек и других водных объектов, размеры которых определены Водным кодексом Российской Федерации, зоны затопления, зоны специального назначения и прочие зоны, требующие градостроительных ограничений.

## РАЗДЕЛ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

### ГЛАВА 12. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков

#### Статья 39. Виды зон и подзон и их кодовые обозначения

На карте градостроительного зонирования территории города выделены территориальные зоны и их кодовое обозначение.

Границы территориальных зон отвечают требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

Порядок установления территориальных зон определен статьей 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Виды территориальных зон определены статьей 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

На карте градостроительного зонирования установлены следующие виды территориальных зон.

Код	Наименование зоны	Код	Наименование зоны
	<b>Жилые зоны</b>		<b>Зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры</b>
Ж-1	зона застройки индивидуальными жилыми домами	Т-1	зона автомобильного транспорта
Ж-2	зона застройки малоэтажными жилыми домами	Т-2	зона железнодорожного транспорта
Ж-3	зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами		
Ж-4	зона застройки дачными домами		
	<b>Общественно-деловые зоны</b>		<b>Рекреационные зоны</b>
ОД	зона делового, общественного и коммерческого назначения	Р-1	зона парков
ОС	зона объектов социального назначения	Р-2	зона скверов
ОК	зона объектов культуры	Р-3	зона городских лесов
	<b>Зоны специального назначения</b>		<b>Производственно-коммунальные зоны</b>
С-1	зона очистных сооружений	ПК-1	зона производственно-коммунальных объектов I типа

Код	Наименование зоны	Код	Наименование зоны
С-2	зона кладбищ	ПК-2	зона производственно-коммунальных объектов II типа
С-3	зона размещения метеостанции	ПК-3	зона производственно-коммунальных объектов III типа
С-4	зона зеленых насаждений специального назначения		
	<b>Сельскохозяйственные зоны</b>		
Сх-1	зона сельскохозяйственного использования		
Сх-2	зона сельскохозяйственного обслуживания		

#### **Статья 40. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости**

В квадратных скобках [...] указан код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка. Текстовое наименование вида разрешенного использования земельного участка и его код (числовое обозначение) являются равнозначными, согласно приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видом использования, осуществляются совместно с ними и не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешенного использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешенного использования.

##### **40.1. Жилые зоны**

Жилые зоны предусмотрены для размещения малоэтажных, в том числе индивидуальных жилых домов, жилых домов средней и повышенной этажности. Допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

#### 40.1.1. «Ж–1» – Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Зона застройки индивидуальными жилыми домами выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов комфортного жилья со средней и низкой плотностью застройки посредством преимущественного размещения отдельно стоящих односемейных домов малой этажности (до 3-х этажей) с приусадебными участками, а также блокированных многоквартирных домов, и соблюдения нижеприведенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и параметров разрешенного строительства.

В пределах зоны Ж-1 допускается размещение рекламных конструкций в строгом соответствии со схемой размещения рекламных конструкций на территории города на следующих территориях:

- улица Менделеева от улицы Садовой до улицы Громовой;
- улица Матросова от моста через реку Кубань до здания по улице Матросова, 13;
- улица Линейная от моста через реку Кубань до улицы Менделеева;
- улица Матросова от улицы Зои Космодемьянской до улицы Маяковского;
- улица Матросова от улицы Айвазовского до улицы Заводской;
- улица Калинина от улицы Кочубея до улицы Достоевского;
- улица Калинина от улицы Ленина до улицы Степной;
- улица Калинина от улицы Магистральной до улицы Верхней;
- улица Степная от улицы Революционной до улицы Кочубея;
- улица Степная от улицы Калинина до улицы Первомайской;
- улица Апанасенко от улицы Первомайской до улицы Приборостроительной;
- объездная дорога от улицы Строительной до улицы до улицы Кочубея.

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

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
Ж-1	Зона застройки инди-	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства. Размещение индивидуального жилого до-	[12.0] - Земельные участки (территории) общего пользования.	[2.1.1] - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка. Размещение малоэтажного много-

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
	виду-альными жи-лыми домами	<p>ма (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений.</p> <p>[2.2] - Для ведения личного подсобного хозяйства.</p> <p>Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;</p> <p>содержание сельскохозяйственных животных.</p> <p>[2.3] - Блокированная жилая застройка.</p> <p>Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для</p>	<p>Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.</p>	<p>квартирного жилого дома, (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.</p> <p>[3.2] – Социальное обслуживание.</p> <p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания мало-</p>

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
		<p>проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха.</p> <p>[3.1] - Коммунальное обслуживание.</p> <p>Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной</p>		<p>имущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам.</p> <p>[3.3] – Бытовое обслуживание.</p> <p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро).</p> <p>[3.4.1] - Амбулаторно-</p>

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
		<p>техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).</p>		<p>поликлиническое обслуживание.  Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории).  [3.5.1] - Дошкольное, начальное и среднее общее образование.  Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению).  [3.6] – Культурное развитие.  Размещение объектов капитального</p>

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
				<p>строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов.</p> <p>[3.7] - Религиозное использование. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, ду-</p>

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
				<p>ховные училища).</p> <p>[3.10.1] - Амбулаторное ветеринарное обслуживание.</p> <p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных.</p> <p>[4.1] - Деловое управление.</p> <p>Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности).</p> <p>[4.4] – Магазины.</p> <p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. метров.</p>

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
				<p>[5.1] – Спорт.  Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей.</p>

## 2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства зоны Ж-1

№ п/п	Показатель	Предельные параметры	Примечания
1.	Минимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства	500 кв. метров	для вновь формируемых земельных участков
2.	Максимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства	1500 кв. метров	для вновь формируемых земельных участков

№ п/п	Показатель	Предельные параметры	Примечания
3	Минимальная площадь земельного участка для блокированной жилой застройки	200 кв.м.	
4.	Минимальная площадь земельного участка с условно-разрешенным видом разрешенного использования	не подлежит установлению	
5.	Предельное количество этажей	3 этажа	включая мансардный этаж
6.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	50 %	
7.	Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений	1 метр	
8.	Ширина вновь предоставляемого участка для строительства индивидуального дома	не менее 15 метров	
9.	Площадь участка, образуемого в результате раздела: для индивидуального жилищного строительства	не менее 300 кв. метров	
10.	Предельная высота зданий, строений, сооружений	не более 12 метров	с возможным использованием мансарды

### 3. Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Ж-1

№ п/п	Вид ограничения и особенности использования	Значение
1. Архитектурно-строительные требования		
1.1.	Линия застройки	должна быть четко выражена
1.2.	Минимальное расстояние от границ земельного участка:	
	до жилых домов	3 метра (0 метров при соблюдении норм инсоляции, освещенности, противопожарной защиты и по взаимному согласию домовладельцев)
	до хозяйственных построек	1 метр (0 метров при соблюдении норм инсоляции, освещенности, противопожарной защиты и по взаимному согласию домовладельцев)
	до стволов высокорослых деревьев до стволов среднерослых деревьев до кустарников	4 метра 2 метра 1 метр
	Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках	не менее 6 метров
1.3.	Отступ от красной линии до линии регулирования застройки:	
	при новом строительстве на магистральных улицах	не менее 5 метров
	при новом строительстве на прочих улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки	не менее 3 метров 0 метров
1.4.	Размещение со стороны улицы вспомогательных строений, за исключением гаражей	не допускается
1.5.	Блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках, а также блокировка хозяйственных	допускается по взаимному согласию домовладельцев и с учетом пожарных требований

№ п/п	Вид ограничения и особенности использования	Значение
	построек к основному строению	
1.6.	Присутствие фонда производственной застройки	Не более 10 %
1.7.	Устройство пандусов в местах перепада для обеспечения удобного проезда детских и инвалидных колясок	обязательно
1.8.	Тип ограждений с уличной стороны земельных участков	с уличной стороны ограждение участка может быть произвольной конструкции. Конструкция и внешний вид ограждения должны соответствовать решениям фасадов и применяемым отделочным материалам домовладения, расположенного на ограждаемом участке. Рекомендуются конструкцию и высоту ограждения выполнять единообразными на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы
1.9.	Тип ограждений по меже земельных участков	по меже с соседним домовладением ограждение должно выполняться из свето-аэропрозрачного материала высотой не более 2-х метров. Высота ограждения по меже с соседним домовладением может быть увеличена, а конструкция ограждения может быть заменена на глухую, при условии соблюдения норм инсоляции и освещенности жилых помещений и согласования конструкции и высоты ограждения с владельцами соседних домовладений.
<b>2. Санитарно-гигиенические и экологические требования</b>		
2.1.	Подключение к централизованной системе канализации	рекомендуется, допускается местное канализирование с размещением выгребных ям или сертифицированных очистных сооружений на территориях домовладений
2.2.	Санитарная очистка территории	обязательна. Площадки для мусоросборников размещаются в соответствии с требованиями Нормативов
2.3.	Расстояние от надворного туалета: - до стен соседнего дома - до источника водоснабжения (колодца)	не менее 12 метров; не менее 25 метров;

№ п/п	Вид ограничения и особенности использования	Значение
3. Защита от опасных природных процессов		
3.1.	При новом строительстве	при необходимости
3.2.	Проведение мероприятий по инженерной подготовке территории, включая вертикальную планировку с организацией отвода поверхностных вод	обязательно
3.3.	Проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием	при необходимости

#### 40.1.2. «Ж–2» – Зона застройки малоэтажными жилыми домами

Зона застройки малоэтажными жилыми домами высотой до 4 этажей включительно выделена для создания правовых условий формирования кварталов комфортного жилья преимущественно на свободных от застройки периферийных территориях путем строительства блокированных секционных жилых домов и жилых домов квартирного типа, инициирования иных видов строительства в соответствии с нижеприведенными видами и параметрами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В пределах зоны Ж-2 допускается размещение рекламных конструкций в строгом соответствии со схемой размещения рекламных конструкций на территории города на следующих территориях:

улица Менделеева от улицы Чаковского до улицы Баумана;

улица Менделеева от переулка Клубного до улицы Громовой;

улица Менделеева от улицы Садовой до улицы Тургенева;

объездная дорога от здания по улице Строительной, 93 до здания по улице Строительной, 95.

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

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
Ж-2	Зона застройки	[2.1.1] - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка.	[12.0] - Земельные участки (территории) общего поль-	[2.5] - Среднеэтажная жилая застройка. Размещение жилых домов, предназначенных

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
	малоэтажными жилыми домами	<p>Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15 % общей площади помещений дома.</p> <p>[2.3] - Блокированная жилая застройка.</p> <p>Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или не-</p>	<p>зования.</p> <p>Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.</p>	<p>для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома, высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 % общей площади помещений дома.</p> <p>[3.2] – Социальное обслуживание.</p> <p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам</p>

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
		<p>сколько общих стен с соседними жилыми домами (количество этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);</p> <p>разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха.</p> <p>[3.1] - Коммунальное обслуживание.</p> <p>Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических</p>		<p>оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам.</p> <p>[3.3] - Бытовое обслуживание.</p> <p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро).</p> <p>[3.4.1] - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание.</p> <p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории).</p>

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
		<p>лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).</p>		<p>[3.5.1] - Дошкольное, начальное и среднее общее образование. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению).</p> <p>[3.6] – Культурное развитие. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов.</p> <p>[3.7] - Религиозное использование. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные</p>

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
				<p>дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища).</p> <p>[3.10.1] - Амбулаторное ветеринарное обслуживание.</p> <p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных.</p> <p>[4.1] - Деловое управление.</p> <p>Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности).</p>

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
				<p>[4.4] – Магазины. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.</p> <p>[4.5] – Банковская и страховая деятельность. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые.</p> <p>[4.6] – Общественное питание. Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).</p> <p>[4.7] – Гостиничное обслуживание. Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них.</p> <p>[5.1] – Спорт. Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкульту-</p>

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
				рой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей.

## 2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства зоны Ж-2

№ п/п	Показатель	Предельные параметры	Примечания
1.	Минимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению	
2.	Максимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению	
3.	Минимальная площадь земельного участка с условно-разрешенным видом разрешенного использования	не подлежит установлению	
4.	Предельное количество этажей	до 4 этажей	
5.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	40 %	
6.	Предельная высота зданий	не более 35 метров	с возможным использованием мансардных этажей

№ п/п	Показатель	Предельные параметры	Примечания
7.	Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений	1 метр	

### 3. Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Ж-2

№ п/п	Вид ограничения и особенности использования	Значение
1. Архитектурно-строительные требования		
1.1.	Линия застройки	должна быть четко выражена
1.2.	Минимальное расстояние от границ земельного участка:	
	до жилых домов	3 метра
	до других построек	1 метр
	до стволов высокорослых деревьев	4 метра
	до стволов среднерослых деревьев	2 метра
	до кустарников	1 метр
	Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными зданиями	устанавливается в соответствии с требованиями Нормативов и требованиями технических регламентов
1.3.	Размещение по красной линии жилых зданий со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки – жилых зданий с квартирами в первых этажах	допускается

№ п/п	Вид ограничения и особенности использования	Значение
1.4.	Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, многоэтажных и подземных гаражей) на территории земельных участков	устанавливается в соответствии с требованиями Нормативов и требованиями технических регламентов
1.5.	Число мусоросборников и их размещение	устанавливается в соответствии с требованиями Нормативов и требованиями технических регламентов
1.6.	Устройство пандусов в местах перепада для обеспечения удобного проезда детских и инвалидных колясок	обязательно
<b>2. Санитарно-гигиенические и экологические требования</b>		
2.1.	Уровень озеленения территории квартала (микрорайона)	не менее 30%
2.2.	Подключение к централизованной системе канализации	обязательно
2.3.	Санитарная очистка территории	обязательна
<b>3. Защита от опасных природных процессов</b>		
3.1.	При новом строительстве, за исключением индивидуального жилищного строительства	при необходимости
3.2.	Проведение мероприятий по инженерной подготовке территории, включая вертикальную планировку с организацией отвода поверхностных вод	обязательно
3.3.	Проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием	при необходимости

#### **40.1.3. «Ж-3» – Зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами**

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов жилых многоквартирных домов высотой от 5 этажей при соблюдении нижеприведенных видов и параметров использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В пределах зоны Ж-3 допускается размещение рекламных конструкций в строгом соответствии со схемой размещения рекламных конструкций на территории города Невинномысска на следующих территориях:

- улица Гагарина от переулка Крымского до бульвара Мира;
- улица Павлова от улицы Менделеева до улицы Гагарина;
- улица Гагарина от бульвара Мира до улицы Линейной;
- улица Революционная от улицы Водопроводной до улицы Гагарина;
- улица Революционная от улицы Гагарина до улицы Степной;
- улица Гагарина от улицы Революционной до улицы Калинина;
- улица Степная от улицы Революционной до улицы Калинина;
- улица Водопроводная от здания по улице Водопроводной, 354 до улицы Калинина;
- улица Калинина от улицы Достоевского до улицы Водопроводной;
- улица Менделеева от улицы Линейной до бульвара Мира;
- улица Менделеева от бульвара Мира до улицы Баумана;
- улица Менделеева от улицы Громовой до здания по улице Менделеева, 56;
- улица Менделеева от улицы Подгорной до здания по улице Менделеева, 71;
- улица Краснопартизанская;
- улица Партизанская;
- улица 3 Интернационала от улицы Гагарина до улицы Партизанской;
- объездная дорога от улицы Кочубея до улицы Калинина;
- улица Приборостроительная;
- улица Матросова от улицы Маяковского до переулка Котовского.

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

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
Ж-3	Зона за-за-	[2.5] - Среднеэтажная жилая застройка. Размещение жилых домов, предназначенных для	[12.0] - Земельные участки (территории) обще-	[2.1.1] - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
	<p>стройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами</p>	<p>разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома, высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.</p> <p>[2.6] - Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).</p> <p>Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой за-</p>	<p>го пользования.</p> <p>Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.</p>	<p>Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома, (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.</p> <p>[3.6] – Культурное развитие.</p> <p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художествен-</p>

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
		<p>стройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.</p> <p>[3.1] - Коммунальное обслуживание. Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).</p> <p>[3.2] – Социальное обслуживание. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населе-</p>		<p>ных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов.</p> <p>[3.7] - Религиозное использование. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища).</p>

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
		<p>ния, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам.</p> <p>[3.3] – Бытовое обслуживание.</p> <p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро).</p> <p>[3.4.1] - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание.</p> <p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты,</p>		<p>[4.8] – Развлечения.</p> <p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон.</p> <p>[4.10] – Выставочно-ярмарочная деятельность.</p> <p>Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую</p>

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
		<p>пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории).</p> <p>[3.5] - Образование и просвещение. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению).</p> <p>Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2.</p> <p>[3.9] - Обеспечение научной деятельности. Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институ-</p>		<p>для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий).</p> <p>[5.1] - Спорт. Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей.</p>

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
		<p>ты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира.</p> <p>[3.10.1] - Амбулаторное ветеринарное обслуживание.</p> <p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных.</p> <p>[4.1] - Деловое управление.</p> <p>Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности).</p> <p>[4.4] – Магазины.</p> <p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000</p>		

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
		кв. м. [4.5] – Банковская и страховая деятельность. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые. [4.6] – Общественное питание. Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары). [4.7] – Гостиничное обслуживание. Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них.		

## 2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства зоны Ж-3

№ п/п	Показатель	Предельные параметры	Примечания
1.	Минимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению	
2.	Максимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению	
3.	Минимальная площадь земельного участка с условно-разрешенным видом разрешенного использования	не подлежит установлению	
4.	Предельное количество этажей	16 этажей	

№ п/п	Показатель	Предельные параметры	Примечания
5.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка: - при застройке многоквартирными многоэтажными жилыми домами; - при реконструкции, застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами; - при застройке многоквартирными высотными градостроительными комплексами	40 %  60 %  70 %	
6.	Предельная высота зданий	75 метров	с возможным использованием мансардных этажей
7.	Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений	1 метр	

### 3. Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Ж-3

№ п/п	Вид ограничения и особенности использования	Значение
1. Архитектурно-строительные требования		
1.1.	Линия застройки	должна быть четко выражена
1.2.	Отступ от красных линий:	
	для жилых зданий с квартирами в первых этажах; для школ и детских дошкольных учреждений, размещаемых в отдельных зданиях;	не менее 6 метров не менее 25 метров

№ п/п	Вид ограничения и особенности использования	Значение
	для школ и детских дошкольных учреждений, размещаемых в реконструируемых кварталах.	не менее 15 метров
1.3.	Размещение по красной линии жилых зданий со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки – жилых зданий с квартирами в первых этажах	допускается
1.4.	Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, многоэтажных и подземных гаражей) на территории земельных участков	5000 кв. метров
1.5.	Площадь, занимаемая объектами, разрешение которых настоящей статьей определено в качестве вспомогательных видов разрешенного использования и условно разрешенных	не должна превышать 10 % площади квартала, иного элемента планировочной структуры зоны
1.6.	Устройство пандусов в местах перепада для обеспечения удобного проезда детских и инвалидных колясок	обязательно
<b>2. Санитарно-гигиенические и экологические требования</b>		
2.1.	Уровень озеленения территории квартала (микрорайона)	не менее 30%
2.2.	Подключение к централизованной системе канализации	обязательно
2.3.	Санитарная очистка территории	обязательна
<b>3. Защита от опасных природных процессов</b>		
3.1.	При новом строительстве	обязательно проведение инженерно-геологических изысканий
3.2.	Проведение мероприятий по инженерной подготовке территории, включая вертикальную планировку с организацией отвода поверхностных вод	обязательно
3.3.	Проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием	при необходимости

#### 40.1.4. «Ж–4» – Зона застройки дачными домами

Зона застройки дачными домами выделена для обеспечения правовых условий дачного строительства с соблюдением нижеприведенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и параметров разрешенного строительства.

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

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
Ж-4	Зона застройки дачными домами.	[3.1] - Коммунальное обслуживание. Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).	[12.0] - Земельные участки (территории) общего пользования. Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.	[5.1] – Спорт. Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей.

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
		[13.3] - Ведение дачного хозяйства. Размещение жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей); осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение хозяйственных строений и сооружений.		

Примечание: уставом дачного или садового товарищества могут быть приняты дополнительные по отношению к установленным настоящим разделом Правил ограничения в части предельных параметров разрешенного строительства.

## 2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства зоны Ж-4

№ п/п	Показатель	Предельные параметры	Примечания
1.	Минимальная площадь земельного участка	400 кв. метров	
2.	Максимальная площадь земельного участка	1500 кв. метров	
3.	Минимальная площадь земельного участка с условно-разрешенным видом разрешенного использования	не подлежит установлению	
4.	Предельное количество этажей	2 этажа	
5.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	30 %	

№ п/п	Показатель	Предельные параметры	Примечания
6.	Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений	1 метр	
7.	Предельная высота зданий	не более 8 м	с возможным использованием мансардных этажей
8.	Предельная высота зданий для условно разрешенных видов	не более 6 метров	
9.	Высота ограждения земельных участков	Участки садово-дачной застройки должны иметь ограждение.	С уличной стороны ограждение участка может быть произвольной конструкции, высотой не более 2,5 метров. По меже с соседним домовладением ограждение должно быть высотой не более 2-х метров и выполняться из свето-аэропрозрачного материала.
10.	Норма парковки	1 машино-место на садовый участок	

### 3. Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Ж-4

№ п/п	Вид ограничения и особенности использования	Значение
1. Архитектурно-строительные требования		
1.1.	Линия застройки	должна быть четко выражена.
1.2.	Минимальное расстояние от границ земельного участка:	
	до основного строения;	не менее 3 метров
	до построек для содержания мелкого скота и птицы;	4 метра
	до других построек;	1 метр
	до стволов высокорослых деревьев;	4 метра
	до стволов среднерослых деревьев;	2 метра
	до кустарников.	1 метр
1.3.	Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям (расстояния должны соблюдаться как между постройками, расположенными на смежных участках, так и на одном участке): от садового дома и погреба до уборной; от садового дома до душа, бани (сауны), уборной; от колодца до уборной и компостного устройства; от колодца до постройки для содержания мелкого скота и птицы, душа, бани, сауны; от погреба до компостного устройства и постройки для содержания мелкого скота и птицы.	12 метров 8 метров 8 метров 12 метров 7 метров
1.4.	Размещение навеса или гаража для автомобиля на участке, непосредственно примыкая к ограде со стороны улицы или проезда	допускается по согласованию с правлением садоводческого, дачного объединения
1.5.	Блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению	допускается по взаимному согласию домовладельцев и с учетом пожарных требова-

№ п/п	Вид ограничения и особенности использования	Значение
		ний.
1.6.	Площадь, занимаемая объектами, разрешение которых определено в качестве вспомогательных и условно разрешенных видов разрешенного использования	не должна превышать 10 % площади квартала, иного элемента планировочной структуры зоны
1.7.	Тип ограждений по меже земельных участков	рекомендуется устраивать сетчатое ограждение. По обоюдному письменному согласию владельцев соседних участков (согласованному правлением садоводческого, дачного объединения) возможно устройство ограждений других типов
<b>2. Санитарно-гигиенические и экологические требования</b>		
2.1.	Канализирование стоков	опускается местное канализирование с размещением выгребных ям или сертифицированных очистных сооружений на территориях домовладений
2.2.	Санитарная очистка территории	обязательна
<b>3. Защита от опасных природных процессов</b>		
3.1.	Проведение мероприятий по инженерной подготовке территории, включая вертикальную планировку с организацией отвода поверхностных вод	обязательно
3.2.	Проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием	при необходимости

#### **40.2. Общественно-деловые зоны**

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан. Допустимо размещение жилых домов, гостиниц, подземных и многоэтажных гаражей.

#### **40.2.1. «ОД» – Зона общественного, делового и коммерческого назначения**

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов, где сочетаются административные, управленческие, коммерческие и торговые учреждения, предприятия бытового обслуживания, офисы и жилая застройка в зданиях смешанного назначения при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

В пределах зоны ОД допускается размещение рекламных конструкций в строгом соответствии со схемой размещения рекламных конструкций на территории города на следующих территориях:

- улица Гагарина от ФАД «Кавказ» до переулка Крымского;
- улица Гагарина от переулка крымского до здания по улице Гагарина, 3;
- улица Гагарина от здания по улице Гагарина, 51 до здания по улице Гагарина, 55;
- улица Гагарина от здания по улице Гагарина, 59 до улицы Калинина;
- улица Калинина от улицы Гагарина до улицы Степной;
- улица Калинина от улицы Фрунзе до улицы Гагарина;
- улица Революционная вдоль здания по улице Революционной, 57;
- улица Степная от улицы Кочубея до улицы Калинина;
- улица 3 Интернационала от улицы Гагарина до улицы Партизанской;
- улица Краснопартизанская;
- улица Калинина вдоль здания по улице Калинина, 157;
- улица Калинина от улицы Тимофеева до улицы Московской;
- улица Калинина от объездной дороги до улицы Магистральной;
- улица Менделеева от здания по улице Менделеева, 39 до улицы Баумана;
- бульвар Мира от здания по бульвару Мира, 41 до улицы Краснопартизанской;
- шоссе Пятигорское до улицы Полевой;
- улица Баумана, в районе здания по улице Баумана, 21Б.

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

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
ОД	Зона общественного, делового и коммерческого назначения	<p>[3.1] - Коммунальное обслуживание. Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).</p> <p>[3.3] – Бытовое обслуживание. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро).</p> <p>[3.4] – Здравоохранение. Размещение объектов капитального строительства,</p>	<p>[8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка. Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий.</p> <p>[12.0] - Земельные участки (территории) общего пользования. Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов,</p>	<p>[2.5] - Среднеэтажная жилая застройка. Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома, высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в много-</p>

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
		<p>предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - 3.4.2.</p> <p>[3.4.1] – Амбулаторно-поликлиническое обслуживание.</p> <p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории).</p> <p>[3.4.2] – Стационарное медицинское обслуживание.</p> <p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи.</p> <p>[3.5] - Образование и просвещение.</p> <p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы,</p>	<p>пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.</p>	<p>квартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.</p> <p>[2.6] - Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).</p> <p>Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-</p>

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
		<p>лицей, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2.</p> <p>[3.5.1] - Дошкольное, начальное и среднее общее образование.</p> <p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению).</p> <p>[3.5.2] - Среднее и высшее профессиональное образование.</p> <p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные техниче-</p>		<p>пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.</p> <p>[4.7] - Гостиничное обслуживание.</p> <p>Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них.</p> <p>[5.1] - Спорт.</p> <p>Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные соору-</p>

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
		<p>ские училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению).</p> <p>[3.6] – Культурное развитие. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов.</p> <p>[3.8] - Общественное управление. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или полити-</p>		<p>жения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей.</p> <p>[3.7] - Религиозное использование. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с</p>

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
		<p>ческому признаку, размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительств иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации.</p> <p>[3.9] - Обеспечение научной деятельности.</p> <p>Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира.</p> <p>[4.0] - Предпринимательство.</p> <p>Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10.</p> <p>[4.1] - Деловое управление.</p>		<p>осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища).</p>

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
		<p>Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности).</p> <p>[4.2] - Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы).</p> <p>Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5-4.9;</p> <p>размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра.</p> <p>[4.3] – Рынки.</p> <p>Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. метров; размещение гаражей и (или) стоянок для</p>		

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
		<p>автомобилей сотрудников и посетителей рынка.            [4.4] – Магазины.            Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.            [4.5] – Банковская и страховая деятельность.            Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые.            [4.6] – Общественное питание.            Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).            [4.7] – Гостиничное обслуживание.            Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них.            [4.8] – Развлечения.            Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается разме-</p>		

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
		<p>щение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон.</p> <p>[4.9] – Обслуживание автотранспорта.</p> <p>Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1.</p> <p>[4.10] – Выставочно-ярмарочная деятельность.</p> <p>Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий).</p>		

## 2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства зоны ОД

№ п/п	Показатель	Предельные параметры	Примечания
1.	Минимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению	
2.	Максимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению	

№ п/п	Показатель	Предельные параметры	Примечания
3.	Минимальная площадь земельного участка с условно-разрешенным видом разрешенного использования	не подлежит установлению	
4.	Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений	1 метр	
5.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	75%	
6.	Предельное количество этажей	не подлежит установлению	
7.	Предельная высота зданий	не подлежит установлению	

### 3. Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне ОД

№ п/п	Вид ограничения и особенности использования	Значение
1. Архитектурно-строительные требования		
1.1	Объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75 % площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных и условно-разрешенных .	рекомендуется
1.2	В общественных зданиях и сооружениях следует создавать равные возможности получения услуг всеми категориями населения, в том числе и маломобильными	обязательно

№ п/п	Вид ограничения и особенности использования	Значение
1.3	В общественных зданиях и сооружениях возможно размещение жилья на верхних этажах зданий.	рекомендуется
1.4	Рекреационные места у общественных зданий должны иметь повышенную степень долговечности и качества элементов внешнего благоустройства и инженерного оборудования.	обязательно
1.5	На территории участков общественно-деловых зданий, предприятий обслуживания, торговых центров, предприятий индустрии развлечений и др. должна быть предусмотрена парковка с расчетным количеством машиномест.	обязательно
1.6	Для подъезда к зданиям проезды устраиваются с учетом противопожарных требований	обязательно
<b>2. Санитарные и экологические требования</b>		
2.1	Рекреационные места у общественных зданий должны иметь достаточную степень озеленения (30% от незастроенной площадки участка)	рекомендуется
2.2	Допускается прокладка магистральных инженерных коммуникаций на территории участков школьных, дошкольных и медицинских учреждений	при отсутствии другого технического решения
2.3	Вертикальная планировка территории с организацией отвода поверхностных вод	обязательно
<b>3. Защита от опасных природных процессов</b>		
3.1	Поведение дополнительных инженерно-геологических изысканий	обязательно

#### **40.2.2. «ОС» – Зона объектов социального назначения**

Зона размещения объектов социального назначения выделена для обеспечения правовых условий формирования элементов первичного обслуживания кварталов, как на отдельных участках, так и встроено – пристроенных учреждениях обслуживания при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

В пределах зоны ОС допускается размещение рекламных конструкций в строгом соответствии со схемой размещения рекламных конструкций на территории города на следующих территориях:

- улица Гагарина от здания по улице Гагарина, 9 до бульвара Мира;
- улица Гагарина, 57;
- улица Менделеева от улицы Чайковского до улицы Павлова.

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

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
ОС	Зона объектов социального назначения	<p>[3.2] - Социальное обслуживание. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам.</p> <p>[3.4] - Здравоохранение. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использо-</p>	<p>[3.1] - Коммунальное обслуживание. Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций,</p>	<p>[2.1.1] - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка. Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.</p>

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
		<p>вания с кодами 3.4.1 - 3.4.2.</p> <p>[3.4.1] - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание.</p> <p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории).</p> <p>[3.4.2] - Стационарное медицинское обслуживание.</p> <p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи.</p> <p>[3.5] - Образование и просвещение.</p> <p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художе-</p>	<p>стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).</p> <p>[4.4] - Магазины.</p> <p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.</p> <p>[8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка.</p> <p>Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и под-</p>	<p>[2.5] - Среднеэтажная жилая застройка.</p> <p>Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома, высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.</p> <p>[3.7] - Религиозное использование.</p> <p>Размещение объектов капиталь-</p>

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
		<p>ственные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2.</p> <p>[3.5.1] - Дошкольное, начальное и среднее общее образование.</p> <p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению).</p> <p>[3.5.2] - Среднее и высшее профессиональное образование.</p> <p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художе-</p>	<p>держания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий.</p> <p>[12.0] - Земельные участки (территории) общего пользования.</p> <p>Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архи-</p>	<p>ного строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища).</p>

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
		<p>ственные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению).</p> <p>[5.1] - Спорт.</p> <p>Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей.</p>	<p>тектурных форм благоустройства.</p>	

## 2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства зоны ОС

№ п/п	Показатель	Предельные параметры	Примечания
1.	Минимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению	
2.	Максимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению	

№ п/п	Показатель	Предельные параметры	Примечания
3.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	75%	
4.	Предельная высота и предельное количество этажей зданий, строений, сооружений, расположенных на застроенных территориях: фоновая застройка  доминанты	не выше средней высоты существующих зданий в квартале; не более чем на 30% выше средней высоты существующих зданий в квартале	при комплексной реконструкции квартала – 7 этажей (30 метров) расположенных на вновь осваиваемых территориях – 7 этажей (30 метров).
5.	Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений	1 метр	
6.	Минимальные отступы от границ земельных участков зданий, строений, сооружений до: стен зданий без окон; стен зданий с окнами.	не менее 1 метра не менее 6 метров	
7.	Отступ от красных линий: для школ и детских дошкольных учреждений, размещаемых в отдельных зданиях; для школ и детских дошкольных учреждений, размещаемых в реконструируемых кварталах.	не менее 25 метров  не менее 15 метров	
8.	Вместимость автостоянок	устанавливается в соответствии с требованиями Нормативов	

### 3. Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне ОС

№ п/п	Вид ограничения и особенности использования	Значение
1.	Территория лечебного учреждения должна быть разделена на функциональные зоны, озеленена, благоустроена и ограждена	обязательно
2.	При расположении в жилой зоне лечебные корпуса необходимо размещать от красной линии застройки.	на расстоянии, определяемом в соответствии с Нормативами
3.	Уменьшение размеров выделенных земельных участков специальных учебных заведений, размещение зданий и сооружений, функционально не связанных с обучением и проживанием, больничных и оздоровительных комплексов при реконструкции жилой застройки и новом строительстве.	запрещено
4.	Установка (прохождение) транзитных высоковольтных ЛЭП свыше 110 кВ над территорией лечебно-профилактических учреждений.	запрещена
5.	Санитарно-гигиенические и экологические требования: - уровень озеленения территории квартала (микрорайона); - подключение к централизованной системе канализации; - санитарная защита территории	не менее 30% обязательно обязательна

#### 40.2.3. «ОК» – Зона объектов культуры

В пределах зоны ОК допускается размещение рекламных конструкций в строгом соответствии со схемой размещения рекламных конструкций на территории города на улице Менделеева, 25.

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

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
ОК	Зона объектов культуры	<p>[3.6] - Культурное развитие. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов.</p> <p>[3.5.1] - Дошкольное, начальное и среднее общее образование. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению).</p>	<p>[3.1] - Коммунальное обслуживание. Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и</p>	<p>[4.7] - Гостиничное обслуживание. Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них;</p> <p>[5.1] - Спорт. Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);</p>

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
			<p>юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).</p> <p>[8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка.</p> <p>Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий.</p> <p>[12.0] - Земельные участки (территории) общего пользования.</p> <p>Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос</p>	<p>размещение спортивных баз и лагерей.</p>

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
			водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.	

## 2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства зоны ОК

№ п/п	Показатель	Предельные параметры	Примечания
1.	Минимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению	
2.	Максимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению	
3.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	75%	
4.	Предельное количество этажей	не подлежит установлению	
5.	Предельная высота зданий	не подлежит установлению	
6.	Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений	1 метр	
7.	Минимальные отступы от границ земельных участков зданий, строений, сооружений до: стен зданий без окон; стен зданий с окнами.	не менее 1 метра не менее 6 метров	

№ п/п	Показатель	Предельные параметры	Примечания
	Нормы парковки	устанавливается в соответствии с требованиями Нормативов	

### 40.3. Рекреационные зоны

#### 40.3.1. «Р-1» – Зона парков

Зона предназначена для использования существующих природных объектов (парков, специализированных парков и садов) в целях кратковременного отдыха, спорта и проведения досуга на обустроенных открытых пространствах при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Парк – озелененная территория многофункционального или специализированного направления рекреационной деятельности с развитой системой благоустройства, предназначенная для периодического массового отдыха населения, размером, как правило, не менее 10 гектаров.

В пределах зоны Р-1 допускается размещение рекламных конструкций в строгом соответствии со схемой размещения рекламных конструкций на территории города на улице Калинина от здания по улице Калинина, 165 до здания по улице Калинина, 173.

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

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
Р-1	Зона парков	[5.0] - Отдых (рекреация). Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за парками, городскими ле-	[3.1] - Коммунальное обслуживание. Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла,	[9.3] - Историко-культурная деятельность. Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
		<p>сами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 -5.5.</p> <p>[5.1] – Спорт. Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей.</p> <p>[5.2] – Природно-познавательный туризм. Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щип-</p>	<p>электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).</p> <p>[8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка. Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гра-</p>	<p>том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм.</p> <p>[4.6] – Общественное питание. Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).</p>

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
		<p>тов с познавательными сведениями об окружающей природной среде;</p> <p>осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий.</p> <p>[5.3] – Охота и рыбалка.</p> <p>Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы.</p> <p>[5.4] – Причалы для маломерных судов.</p> <p>Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов.</p> <p>[5.5] – Поля для гольфа или конных прогулок.</p> <p>Обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и вспомогательных сооружений; размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун.</p>	<p>жданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий.</p> <p>[12.0] - Земельные участки (территории) общего пользования.</p> <p>Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.</p>	

## 2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства зоны Р-1

№ п/п	Показатель	Предельные параметры	Примечания
1.	Минимальная площадь земельного участка	10 гектаров	Площадь территории парка в условиях реконструкции определяется существующей градостроительной ситуацией
2.	Максимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению	
3.	Максимальный процент застройки территории парка	7%	
4.	Предельная высота зданий	8 метров	
5.	Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений	1 метр	
6.	Высота парковых сооружений и аттракционов	Определяется проектом	
7.	Площадь аллей, дорожек, площадок	устанавливается в соответствии с требованиями Нормативов	
8.	Нормы парковки	устанавливается в соответствии с требованиями Нормативов	

### 40.3.2. «Р-2» – Зона скверов

Зоны скверов выделены для обеспечения правовых условий сохранения и использования компактной озелененной территории (скверов, бульваров) в целях повседневного кратковременного отдыха и транзитного пешеходного передвижения населения на обустроенных открытых пространствах при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Сквер представляет собой компактную озеленённую территорию на площади, перекрёстке улиц или на примыкающем к улице участке квартала, предназначенную для повседневного кратковременного отдыха и пешеходного передвижения населения, размером от 0,5 до 2,0 гектара. В условиях реконструкции площадь скверов может быть меньших размеров.

На территории сквера запрещается размещение застройки.

Бульвар – озелененная территория линейной формы, расположенная, как правило, вдоль улиц и рек, предназначенная для транзитного пешеходного движения, прогулок, повседневного отдыха, шириной не менее 15 метров.

При ширине бульвара менее 25 метров, как правило, следует предусматривать устройство одной аллеи шириной 3-6 метров, на бульварах шириной более 25 метров следует устраивать дополнительно к основной аллее дорожки шириной 1,5-3 метра, на бульварах шириной более 50 метров возможно размещение спортивных площадок, водоемов, объектов рекреационного обслуживания (кафе), детских игровых комплексов, велодорожек и лыжных трасс при условии соответствия параметров качества окружающей среды гигиеническим требованиям. Высота застройки не должна превышать 6 метров.

В пределах зоны Р-2 допускается размещение рекламных конструкций в строгом соответствии со схемой размещения рекламных конструкций на территории города:

- на улице Менделеева (на участке пересечения с бульваром Мира);
- на улице Гагарина в районе здания № 79 по улице Энгельса;
- на улице Гагарина, 74 в районе ТЦ «ЦУМ».

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

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
Р-2	Зона скверов	[12.0] - Земельные участки (территории) общего пользования. Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набе-	[9.1] - Охрана природных территорий. Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход	[3.1] - Коммунальное обслуживание. Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, от-

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
		режных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.	за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными.	вода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).

## 2. Предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства зоны Р-2

№ п/п	Показатель	Предельные параметры	Примечания
1.	Предельная высота зданий	6 метров	

### 40.3.3. «Р-3» – Зона городских лесов

Зона предназначена для использования существующих обширных озелененных территорий (городских лесов, лесопарков, садов и т.д.), водохранилищ, береговых полос водных объектов общего пользования в целях кратковременного массового организованного и самодетельного отдыха населения.

В пределах зоны Р-3 допускается размещение рекламных конструкций в строгом соответствии со схемой размещения рекламных конструкций на территории города на ФАД «Кавказ» от улицы Комбинатской до ФАД «Кавказ» 245 км +450м (справа).

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

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
Р-3	Зона городских лесов	[5.2] Природно-познавательный туризм. Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий.	[9.1] - Охрана природных территорий. Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными.	Отсутствуют.

**2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства зоны Р-3 не подлежат установлению**

#### 40.4. Зоны специального назначения

Зоны специального назначения выделены для обеспечения правовых условий формирования территорий для размещения кладбищ, крематориев, скотомогильников, объектов, используемых для захоронения твердых коммунальных отходов, и иных

объектов, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

#### 40.4.1. «С-1» – Зона очистных сооружений

Зона предназначена для использования существующих и размещения новых объектов по утилизации и обезвреживанию различного вида отходов – отстойников сточных вод, золо - и шламоотвалов, полигонов, а также размещения иных объектов санитарно-технического назначения.

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

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
С-1	Зона очистных сооружений	[12.2] - Специальная деятельность. Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, поли-	[3.1] - Коммунальное обслуживание. Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). [7.2] - Автомобильный транспорт.	[3.9.1] - Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологи-

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
		<p>гонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки).</p>	<p>Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту.</p> <p>[8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка.</p> <p>Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий.</p>	<p>ческим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие).</p>

## 2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства зоны С-1 не подлежат установлению

### 40.4.2. «С-2» – Зона кладбищ

Зона предназначена для использования существующих и размещения новых мест погребения в соответствии с приведенными видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Местами погребения являются отведенные в соответствии с этическими, санитарными и экологическими требованиями участки земли с сооружаемыми на них кладбищами для захоронения тел (останков) умерших, а также иными зданиями и сооружениями, предназначенными для погребения умерших.

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

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
С-2	Зона кладбищ	[12.1] - Ритуальная деятельность. Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений.	[3.3] – Бытовое обслуживание. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро). [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка. Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спа-	[3.1] - Коммунальное обслуживание. Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники,

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
			<p>сательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий. [12.0] - Земельные участки (территории) общего пользования. Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.</p>	<p>а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). [4.4] - Магазины. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. [6.6] - Строительная промышленность. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции. [7.2] - Автомобильный транспорт. Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел,</p>

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
				ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту.

**2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства зоны С-2 не подлежат установлению**

#### **40.4.3. «С-3» – Зона размещения метеостанции**

Зона предназначена для размещения метеостанции.

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

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
С-3	Зона размещения метеостанции	[3.9.1] – Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик,	[3.1] – Коммунальное обслуживание. Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и убор-	отсутствуют

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
		уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие).	ки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).	

## 2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства зоны С-3

№ п/п	Показатель	Предельные параметры	Примечания
1.	Минимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению	
2.	Максимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению	
3.	Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений	1 метр	

Вокруг стационарных пунктов наблюдений устанавливается охранная зона в виде участка земли, ограниченная замкнутой линией, отстоящей от границ территории пункта наблюдений на расстоянии, как правило, не менее 200 метров.

В пределах охранных зон стационарных пунктов наблюдений устанавливаются ограничения на хозяйственную деятельность.

#### 40.4.4. «С-4» – Зона зеленых насаждений специального назначения

Зона предназначена для использования существующих и размещения новых зеленых насаждений санитарно-защитного назначения.

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

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
С-4	Зона зеленых насаждений специального назначения	<p>[1.1] – Растениеводство. Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур.</p> <p>Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2-1.6.</p> <p>[1.2] – Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур. Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, мас-</p>	<p>[3.1] – Коммунальное обслуживание. Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных</p>	<p>[4.9.1] - Объекты придорожного сервиса.</p> <p>Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачеч-</p>

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
		<p>личных, эфиромасличных, и иных сельскохозяйственных культур.</p> <p>[1.3] – Овощеводство. Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц.</p> <p>[1.4] – Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур. Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур.</p> <p>[1.5] – Садоводство. Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур.</p> <p>[1.6] – Выращивание льна и конопли. Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйст-</p>	<p>станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).</p> <p>[7.2] – Автомобильный транспорт. Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту.</p>	<p>ных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса.</p>

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
		<p>венных угодьях, связанной с выращиванием льна, конопли. [1.17] – Питомники. Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства.</p>	<p>[8.3] – Обеспечение внутреннего правопорядка. Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий.</p>	

## 2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства зоны С-4

№ п/п	Показатель	Предельные параметры	Примечания
1.	Минимальная площадь земельного участка	2500 кв. метров	
2.	<p>Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины зоны:</p> <p>до 300 метров до 1000 метров 1000-3000 метров 3000 метров</p>	<p>60 % 50 % 40 % 20 %</p>	<p>в санитарно-защитных зонах со стороны жилых и общественно-деловых зон необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 метров, а при ширине зоны до 100 метров не менее 20 метров</p>

№ п/п	Показатель	Предельные параметры	Примечания
3.	Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений	1 метр	

#### 40.5. Производственно-коммунальные зоны

Производственно-коммунальные зоны выделены для обеспечения правовых условий формирования территорий для размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду и устройства санитарно-защитных зон (СЗЗ), устанавливаемых в соответствии с действующими санитарными нормами, специализированных складов, объектов оптовой торговли, предприятий коммунального и транспортного обслуживания населения, при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Производственные территории имеют ряд характеристик и различаются по их параметрам, в частности: по классам вредности производства, расположенного на территории: на I, II, III, IV, V классы (по убыванию вредности).

Класс вредности и соответствующая ему величина санитарно-защитной зоны для производственных территорий устанавливаются по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Не допускается расширение и реконструкция промышленных объектов и производств, если при этом требуется увеличение размера санитарно-защитных зон.

Приобъектные стоянки должны размещаться в пределах предзаводской территории (за пределами ограждения или условной границы предприятия).

В пределах зоны ПК-1 допускается размещение рекламных конструкций в строгом соответствии со схемой размещения рекламных конструкций на территории города:

- на улице Комбинатской вдоль здания по улице Комбинатской, 4;
- в районе Екатеринбургского шоссе, 2.

#### 40.5.1. «ПК–1» – Производственно-коммунальная зона 1-го типа

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

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
ПК-1	Производственно-коммунальная зона 1-го типа	<p>[6.2] - Тяжелая промышленность. Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования.</p> <p>[6.3.1] - Фармацевтическая промышленность. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон.</p> <p>[6.5] - Нефтехимическая промышленность. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной</p>	<p>[3.1] - Коммунальное обслуживание. Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники,</p>	<p>[7.2] - Автомобильный транспорт. Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства</p>

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
		<p>продукции, а также другие подобные промышленные предприятия.</p> <p>[6.6] - Строительная промышленность. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции.</p> <p>[6.7] - Энергетика. Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1.</p> <p>[6.8] – Связь. Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, наземные и подземные кабельные линии связи, линии радиодифракции, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено</p>	<p>а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).</p> <p>[8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка. Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий.</p> <p>[12.0] - Земельные участки (территории) общего пользования. Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеход-</p>	<p>мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту.</p> <p>[4.9.1] - Объекты придорожного сервиса. Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придо-</p>

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
		<p>содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1. [6.9] - Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов. [7.5] - Трубопроводный транспорт. Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов.</p>	<p>ных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.</p>	<p>рожного сервиса.</p>

## 2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства зоны ПК-1

№ п/п	Показатель	Предельные параметры	Примечания
1.	Минимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению	
2.	Максимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению	

№ п/п	Показатель	Предельные параметры	Примечания
3.	Минимальная площадь земельного участка с условно-разрешенным видом разрешенного использования	500 кв. метров	
4.	Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений	1 метр	
6.	Максимальная площадь земельного участка с условно-разрешенным видом разрешенного использования	5000 кв. метров	
7.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	60%	
8.	Предельная высота зданий с условно-разрешенным видом разрешенного использования	12 метров	
9.	Приобъектные стоянки для работающих	устанавливается в соответствии с требованиями Нормативов	

#### 40.5.2. «ПК-2» – Производственно-коммунальная зона 2-го типа

В пределах зоны ПК-2 допускается размещение рекламных конструкций в строгом соответствии со схемой размещения рекламных конструкций на территории города по улице Монтажной до улицы Комбинатской.

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

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
ПК-2	Производственно-	[3.1] - Коммунальное обслуживание. Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц ком-	[8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка. Размещение объектов ка-	[7.2] - Автомобильный транспорт. Размещение автомобиль-

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
	но-коммунальная зона 2-го типа	<p>мунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).</p> <p>[4.9] - Обслуживание автотранспорта.</p> <p>Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1.</p> <p>[6.3.1] - Фармацевтическая промышленность.</p> <p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон.</p> <p>[6.4] - Пищевая промышленность.</p> <p>Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции спосо-</p>	<p>питального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий.</p> <p>[12.0] - Земельные участки (территории) общего пользования.</p> <p>Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользо-</p>	<p>ных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту.</p> <p>[4.9.1] - Объекты придорожного сервиса.</p>

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
		<p>бом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий.</p> <p>[6.6] - Строительная промышленность. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции.</p> <p>[6.8] - Связь. Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1.</p> <p>[6.9] - Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на</p>	<p>вания, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.</p>	<p>Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса.</p>

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
		которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов.		

## 2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства зоны ПК-2

№ п/п	Показатель	Предельные параметры	Примечания
1.	Минимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению	
2.	Максимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению	
3.	Минимальная площадь земельного участка с условно-разрешенным видом разрешенного использования	500 кв. метров	
4.	Максимальная площадь земельного участка с условно-разрешенным видом разрешенного использования	5000 кв. метров	
5.	Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений	1 метр	
6.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	75%	
7.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка с условно-разрешенным видом разрешенного использования	60%	
8.	Предельная высота зданий	12 метров	

№ п/п	Показатель	Предельные параметры	Примечания
9.	Приобъектные стоянки для работающих	устанавливается в соответствии с требованиями Нормативов	

#### 40.5.3. «ПК-3» – Производственно-коммунальная зона 3-го типа

В пределах зоны ПК-3 допускается размещение рекламных конструкций в строгом соответствии со схемой размещения рекламных конструкций на территории города на следующих территориях:

улица Комбинатская;

ФАД «Кавказ» от переулка Крымского до улицы Комбинатской;

ФАД «Кавказ» от улицы Энергетиков до улицы Менделеева;

улица Апанасенко от здания по улице Апанасенко, 11 до объездной дороги;

улица Приборостроительная до улицы Новой;

улица Гагарина от здания по улице Гагарина, 217 до улицы Приборостроительной;

улица Калинина от улицы Дунаевского до здания по улице Водопроводной, 366;

улица Менделеева от здания по улице Менделеева, 68 до здания по улице Менделеева, 74.

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

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
ПК-3	Производственно-коммунальная зона 3-	[3.1] - Коммунальное обслуживание. Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и	[4.4] - Магазины. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. метров;	[1.1] – Растениеводство. Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного ис-

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
	го типа	<p>уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).</p> <p>[4.9] - Обслуживание автотранспорта.</p> <p>Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1;</p> <p>[4.9.1] - Объекты придорожного сервиса.</p> <p>Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ре-</p>	<p>[8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка.</p> <p>Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий.</p> <p>[12.0] - Земельные участки (территории) общего пользования.</p> <p>Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, бе-</p>	<p>пользования с кодами 1.2-1.6.</p> <p>[1.2] – Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур. Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных, и иных сельскохозяйственных культур.</p> <p>[1.3] – Овощеводство. Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц.</p> <p>[1.4] - Выращивание тонизирующих лекарственных, цветочных культур. Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур.</p> <p>[1.5] – Садоводство.</p>

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
		<p>монта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса. [6.2.1] - Автомобилестроительная промышленность. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей. [6.3] - Легкая промышленность. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности. [6.4] - Пищевая промышленность. Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных на-</p>	<p>реговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.</p>	<p>Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур. [1.6] – Выращивание льна и конопли. Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием льна, конопли. [3.10] - Ветеринарное обслуживание. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1 - 3.10.2. [3.10.1] - Амбулаторное ветеринарное обслуживание. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для</p>

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
		<p>питков и табачных изделий.</p> <p>[6.5] - Нефтехимическая промышленность. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия.</p> <p>[6.6] - Строительная промышленность. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции.</p> <p>[6.8] – Связь. Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой свя-</p>		<p>оказания ветеринарных услуг без содержания животных.</p> <p>[3.10.2] - Приюты для животных. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных.</p> <p>[4.2] - Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов раз-</p>

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
		<p>зи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1.</p> <p>[6.9] - Склады.</p> <p>Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов.</p> <p>[6.11] - Целлюлозно-бумажная промышленность.</p> <p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записан-</p>		<p>решенного использования с кодами 4.5-4.9; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра.</p> <p>[4.5] – Банковская и страховая деятельность.</p> <p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые.</p> <p>[4.6] – Общественное питание.</p> <p>Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).</p> <p>[4.7] – Гостиничное обслуживание.</p> <p>Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них.</p> <p>[4.8] – Развлечения.</p> <p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для</p>

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
		ных носителей информации.		<p>размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон.</p> <p>[4.10] – Выставочно-ярмарочная деятельность.</p> <p>Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий).</p> <p>[7.2] - Автомобильный транспорт.</p>

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
				<p>Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту.</p> <p>[8.4] - Обеспечение деятельности по исполнению наказаний.</p> <p>Размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения).</p>

## 2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства зоны ПК-3

№ п/п	Показатель	Предельные параметры	Примечания
1.	Минимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению	
2.	Максимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению	
3.	Минимальная площадь земельного участка с условно-разрешенным видом разрешенного использования	500 кв. метров	
4.	Максимальная площадь земельного участка с условно-разрешенным видом разрешенного использования	5000 кв. метров	
5.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	75%	
6.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка с условно-разрешенным видом разрешенного использования	60%	
7.	Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений	1 метр	
8.	Предельная высота зданий с условно-разрешенным видом разрешенного использования	12 метров	
9.	Приобъектные стоянки для работающих	устанавливается в соответствии с требованиями Нормативов	

#### 40.5.4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в промышленных зонах

№ п/п	Вид ограничения и особенности использования	Значение
1. Общие требования		
1.1.	Размещение и планировку производственных объектов необходимо осуществлять в соответствии с СП 18.13330.2011 «СНиП II-89-80*. Генеральные планы промышленных предприятий»	все зоны
1.2.	Строительство промышленных предприятий, имеющих вредные выбросы, может быть разрешено только на территориях производственных зон, соответствующих классу вредности намечаемого к строительству объекта.	все зоны
2. Санитарно-гигиенические и экологические требования		
2.1.	Участки санитарно-защитных зон предприятий не включаются в состав территории предприятий и могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон	все зоны
2.2.	Со стороны жилых зон необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений (согласно СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»)	все зоны
2.3.	Коэффициент озеленения должен составлять не более 15% от площади земельного участка, при этом следует размещать деревья не ближе 5 метров от зданий и сооружений; не следует применять хвойные и другие легковоспламеняющиеся деревья и кустарники	все зоны
2.4.	С целью снижения вредного влияния на окружающую среду предусмотреть на промпредприятиях следующие технологические мероприятия: применение бессточной производственной технологии, максимальную утилизацию различных компонентов сырья и побочных продуктов производства, сокращение водопотребления и водоотведения путем внедрения системы оборотного водоснабжения	все зоны
2.5.	Все загрязненные воды поверхностного стока с территории промплощадки направляются на очистные сооружения	все зоны
3. Архитектурно-строительные требования		

№ п/п	Вид ограничения и особенности использования	Значение
3.1.	Коэффициент застройки территории не должен превышать 75% от ее площади. Коэффициент озеленения должен составлять не более 15% от площади. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств – не более 15% от площади земельного участка	все зоны

#### **40.6. Зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры**

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

##### **40.6.1. «Т-1» – Зона автомобильного транспорта**

Зона предназначена для обеспечения правовых условий формирования территорий для размещения объектов транспортного и инженерного обслуживания населения, занимающих, как правило, большие территории и имеющих относительно небольшое количество работников, при соблюдении видов и параметров разрешенного использования недвижимости в соответствии с ведомственными нормами и правилами.

В пределах зоны Т-1 допускается размещение рекламных конструкций в строгом соответствии со схемой размещения рекламных конструкций на территории города на следующих территориях:

ФАД «Кавказ» от 234 км до 245 км;

улица Гагарина от ФАД «Кавказ» до бульвара Мира;

улица Гагарина от бульвара Мира до улицы Калинина;

улица Гагарина от улицы Фурманова до улицы Приборостроительной;

улица Низяева от улицы Энергетиков до ФАД «Кавказ»;

улица Промышленная;

улица Монтажная от улицы Низяева до улицы Комбинатской;

улица Комбинатская от ФАД «Кавказ» до здания по улице Комбинатской, 2;

шоссе Пятигорское от улицы Водопроводной до улицы Краснопартизанской;

улица Краснопартизанская;

улица Партизанская;  
улица 3 Интернационала от улицы Гагарина до улицы Партизанской;  
улица Менделеева;  
переулок Крымский;  
улица Чайковского от улицы Менделеева до переулка Крымского;  
улица Павлова от улицы Менделеева, до улицы Гагарина;  
улица Линейная;  
улица Матросова от улицы Невинномысской до улицы Заводской;  
улица Маяковского;  
улица Революционная от улицы Водопроводной до улицы Степной;  
улица Степная от улицы Революционной до улицы Калинина;  
улица Калинина от улицы Гагарина до улицы Водопроводной;  
улица Водопроводная от улицы Дунаевского до улицы Калинина;  
объездная дорога;  
улица Апанасенко от улицы Пролетарской до улицы Новой;  
улица Приборостроительная.

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

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
Т-1	Зона автомо-мобильного транспорта	[7.2] - Автомобильный транспорт. Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внут-	[3.1] - Коммунальное обслуживание. Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла,	Отсутствует.

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
		<p>ренных дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту.</p> <p>[12.0] - Земельные участки (территории) общего пользования.</p> <p>Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.</p> <p>[4.9.1] - Объекты придорожного сервиса.</p> <p>Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса.</p>	<p>электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).</p>	

## 2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства зоны Т-1

№ п/п	Показатель	Предельные параметры	Примечания
1.	Минимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению	
2.	Максимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению	
3.	Предельное количество этажей	1 этаж	
4.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	90%	
5.	Предельная высота зданий	4 метра (высота здания по вертикали, измеренная от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши)	
6.	Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений	3 метра	С учетом охранной зоны объекта

### 40.6.2. «Т-2» – Зона железнодорожного транспорта

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

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
Т-2	Зона желез-	[7.1] - Железнодорожный транспорт. Размещение железнодорожных путей;	[3.1] - Коммунальное обслуживание.	[3.7] - Религиозное использование. Размещение объектов капитального

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
	нодо-рожно-го транспорта	размещение, зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами; размещение наземных сооружений метрополитена, в том числе посадочных станций, вентиляционных шахт; размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, моно-	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). [12.0] - Земельные участки (территории) общего пользования.	строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища).

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
		рельсовых, фуникулеров)	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.	

## 2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства зоны Т-2

№ п/п	Показатель	Предельные параметры	Примечания
1.	Минимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению	
2.	Максимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению	
4.	Предельное количество этажей	2 этажа	
5.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	90%	
6.	Предельная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа	не подлежит установлению	

№ п/п	Показатель	Предельные параметры	Примечания
7.	Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений	1 метр	с учетом охранной зоны объекта

#### 40.6.3. Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне объектов инженерной и транспортной инфраструктуры

№ п/п	Вид ограничения и особенности использования	Значение
1. Общие требования		
1.1.	Размещение АЗС в пределах придорожных полос автомобильных дорог общего пользования производить с учетом СП 156.13130.2014 «Станции автомобильные заправочные. Требования пожарной безопасности»	Т-1
1.2.	Объекты придорожного сервиса должны быть обустроены площадками для стоянки и остановки автомобилей, рассчитанными в зависимости от вместимости объектов придорожного сервиса, с учетом их возможного одновременного посещения, а также подъездами, съездами и примыканиями, обеспечивающими доступ к ним с автомобильной дороги	Т-1
1.3.	При примыкании к автомобильной дороге подъезды и съезды должны быть оборудованы переходно-скоростными полосами и обустроены таким образом, чтобы обеспечить безопасность дорожного движения	Т-1
1.4.	Покрытие дорог и тротуаров должно осуществляться с применением долговечных устойчивых материалов, допускающих очистку, уборку и надлежащее сохранение их в процессе эксплуатации в летнее и зимнее время	Т-1
1.5.	Обязательному обустройству подлежит бордюрное обрамление проезжей части улиц, тротуаров, газонов с учетом требований по обеспеченности беспрепятственного передвижения маломобильных групп населения	Т-1

№ п/п	Вид ограничения и особенности использования	Значение
1.6.	Вся территория зоны транспортной инфраструктуры должна использоваться в соответствии с видами разрешенного использования, установленными для этой зоны. Размещение на территории зоны инженерной инфраструктуры объектов жилого и общественно-делового назначения не допускается	Т-1, Т-2
1.7.	Прокладка магистральных коммуникаций должна производиться на территориях зон инженерной и транспортной инфраструктуры. Места прокладки коммуникаций по улицам и транспортным магистралям определяются их поперечными профилями. При прокладке коммуникаций в охранных зонах требуется согласование специально уполномоченных государственных органов	Т-1, Т-2
1.8.	Инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог: под тротуарами или разделительными полосами – инженерные сети в коллекторах, каналах или тоннелях; в разделительных полосах – тепловые сети, водопровод, газопровод, хозяйственная и дождевая канализация; на полосе между красной линией и линией застройки следует размещать газовые сети низкого давления и кабельные сети (силовые, связи, сигнализации и диспетчеризации)	Т-1, Т-2
1.9.	При проектировании и строительстве магистральных коммуникаций не допускается их прокладка под проезжей частью улиц	Т-1
1.10.	Выбор трасс и проектирование подземных коммуникаций должны производиться с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений	Т-1
1.11.	Проектирование инженерных коммуникаций следует производить только на актуализированной современной топографической основе М 1:500	Т-1
1.12.	При прокладке коммуникаций по благоустроенным территориям должны предусматриваться объемы и мероприятия по качественному восстановлению благоустройства в первоначальном объеме, в том числе и озеленению, которые должны быть согласованы с владельцами этих территорий и осуществлены за счет заказчика до ввода в эксплуатацию данного объекта	Т-1
<b>2. Санитарно-гигиенические и экологические требования</b>		
2.1.	Автозаправочная станция для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом – санитарно-защитная зона 100 метров. Автозаправочные станции для легкового автотранспорта,	Т-1

№ п/п	Вид ограничения и особенности использования	Значение
	оборудованные системой закольцовки паров бензина с объектами обслуживания (магазины, кафе) – санитарно-защитная зона 50 метров	
2.2.	Защитные зеленые полосы должны состоять из многорядных посадок пыле-, газоустойчивых древесно-кустарниковых пород с полосами газонов	Т-1, Т-2
2.3.	Расстояние от зданий, сооружений и объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников следует принимать согласно СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»	Т-1, Т-2

## 40.7. Сельскохозяйственные зоны

### 40.7.1. «Сх-1» – Зона сельскохозяйственного использования

Зона предназначена для использования существующих и размещения новых сельскохозяйственных угодий, а также объектов сельскохозяйственного назначения.

Проектирование, размещение, реконструкция объектов сельского хозяйства, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, осуществляются с учетом санитарной классификации объектов и размеров санитарно-защитных зон, согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.2739-10 «Изменения и дополнения № 3 к СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция»

Не допускается расширение и реконструкция сельскохозяйственных объектов и производств, если при этом требуется увеличение размера санитарно-защитных зон.

В случаях, если не предусмотрено документами территориального планирования размещение по периметру сельскохозяйственного предприятия или производства озеленения санитарно-защитного назначения, санитарно-защитная зона организуется за счет территории таких предприятий и производств. Озеленение санитарно-защитной зоны для предприятий II-V классов не менее 50 % площади.

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

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
Сх-1	Зона сельскохозяйственного использования	<p>[1.0] - Сельскохозяйственное использование. Ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1-1.18, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.</p> <p>[1.1] Растениеводство. Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур.</p> <p>Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2-1.6.</p> <p>[1.2] – Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур. Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных, и иных сельскохозяйственных культур.</p>	<p>[3.1] - Коммунальное обслуживание. Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).</p> <p>[3.4.1] - Амбулаторно - поликлиническое обслуживание.</p>	<p>[1.14] - Научное обеспечение сельского хозяйства. Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений.</p> <p>[1.16] - Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках. Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства.</p> <p>[4.4] - Магазины. Размещение объектов капитального строитель-</p>

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
		<p>[1.3] - Овощеводство. Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц.</p> <p>[1.4] - Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур. Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур.</p> <p>[1.5] – Садоводство. Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур.</p> <p>[1.6] - Выращивание льна и конопли. Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием льна, конопли.</p> <p>[1.7] - Животноводство. Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции жи-</p>	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории).</p> <p>[7.2] - Автомобильный транспорт Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного</p>	<p>ва, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.</p> <p>[4.9.1] - Объекты придорожного сервиса. Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса.</p>

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
		<p>вотноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.</p> <p>Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.8-1.11.</p> <p>[1.8] – Скотоводство.</p> <p>Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных участках, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей); сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала).</p>	<p>транспорта, осуществляющего перевозку людей по установленному маршруту.</p>	

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
		<p>[1.9] – Звероводство.  Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей;  размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала).</p> <p>[1.10] – Птицеводство.  Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства;  разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала).</p> <p>[1.11] – Свиноводство.  Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производ-</p>		

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
		<p>ства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала).</p> <p>[1.12] - Пчеловодство.  Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых; размещение сооружений используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства.</p> <p>[1.13] - Рыбоводство.  Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры).</p> <p>[1.14] - Научное обеспечение сельского хозяйства.  Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для полу-</p>		

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
		<p>чения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений.</p> <p>[1.15] - Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции.</p> <p>Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции.</p> <p>[1.16] - Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках.</p> <p>Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства.</p> <p>[1.17] – Питомники.</p> <p>Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства.</p> <p>[1.18] – Обеспечение сельскохозяйственного производства.</p> <p>Размещение машинно-транспортных и ре-</p>		

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
		монтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства.		

## 2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства зоны Сх-1

№ п/п	Показатель	Предельные параметры	Примечания
1.	Минимальная площадь земельного участка	1000 кв. метров	
2.	Предельное количество этажей	2 этажа	
3.	Предельная высота зданий	6 метров	
4.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	80%	
5.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка земельного участка с условно-разрешенным видом разрешенного использования	70%	
6.	Предельная высота специализированных производственных зданий и сооружений	не подлежит установлению	
7.	Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений	3 метра	с учетом охранной зоны объекта

Сельскохозяйственные предприятия, здания и сооружения, являющиеся источниками выделения в окружающую среду производственных вредностей, должны отделяться санитарно-защитными зонами от жилых и общественных зданий. Территории санитарно-защитных зон из землепользования не изымаются и должны быть максимально использованы для нужд сельского хозяйства.

В санитарно-защитных зонах допускается размещать склады (хранилища) зерна, фруктов, овощей и картофеля, питомники растений. На границе санитарно-защитных зон шириной более 100 метров со стороны селитебной зоны должна предусматриваться полоса древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 30 метров, а при ширине зоны от 50 до 100 метров - полоса шириной не менее 10 метров.

Предприятия и объекты, у каждого из которых размер санитарно-защитных зон превышает 500 метров, следует размещать на обособленных земельных участках производственных зон сельских населенных пунктов.

При подготовке схемы планировочной организации земельного участка с размещением объектов капитального строительства, отступы от границ земельного участка до объектов основного и вспомогательного назначения должны соответствовать требованиям технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации.

Размер санитарно-защитной зоны, санитарных разрывов для объектов сельскохозяйственного производства должен определяться в соответствии с требованиями технических регламентов и устанавливается на основании проекта обоснования размера санитарно-защитной зоны.

Максимальные и минимальные размеры застроенных земельных участков определяются расчетами и должны соответствовать требованиям технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов, действующих на территории Российской Федерации.

Проектные и строительные работы вести в соответствии с установленными параметрами разрешенного строительства (реконструкции), а также требованиями технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов, действующих на территории Российской Федерации.

Допускается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства и размеров земельных участков в установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации порядке при предоставлении соответствующего обоснования (предоставлении расчета, выполненного проектной организацией на основании требований технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов, действующих на территории Российской Федерации).

#### 40.7.2. «Сх–2» – Зона сельскохозяйственного обслуживания

Зона предназначена для использования существующих и размещения новых объектов обслуживания сельскохозяйственного производства и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

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

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
Сх-2	Зона сельскохозяйственного обслуживания	[1.15] - Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции.	[3.1] - Коммунальное обслуживание. Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). [7.2] - Автомобильный транспорт. Размещение автомобильных дорог и техниче-	Отсутствует.

Код зоны	Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
			ски связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту.	

## 2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства зоны Сх-2

№ п/п	Показатель	Предельные параметры	Примечания
1.	Минимальная площадь земельного участка	1000 кв. метров	
2.	Минимальная площадь земельного участка с условно разрешенным видом разрешенного использования	100	
3.	Предельное количество этажей	2 этажа	
4.	Предельная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа	6 метров	

№ п/п	Показатель	Предельные параметры	Примечания
5.	Предельная высота специализированных производственных зданий и сооружений	не подлежит установлению	
6.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	80%	
7.	Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений	3 метра	с учетом охранной зоны объекта

### **ГЛАВА 13. Ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства в связи с установлением охранных и защитных зон**

#### **Статья 41. Ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства в связи с установлением зон с особыми условиями использования территорий**

Вид зоны с особыми условиями использования территорий	Ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства
Временная охранная зона объектов культурного наследия	1. Регламенты застройки и требования к ней определяются утверждённой градостроительной документацией, нормативными и инструктивными материалами Министерства культуры России: Приказом Министерства культуры Ставропольского края от 18.04.2003 № 42; Постановлением Совета министров РСФСР от 04.12.1974 № 624; Перечнем памятников культуры, включаемых в список памятников культуры, подлежащих охране как памятники государственного значения, утвержденный Постановлением Совета министров РСФСР от 30 августа 1960 № 1327; Решениями Невинномысского горисполкома: от 13.02.1975 № 104;

Вид зоны с особыми условиями использования территорий	Ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства
	<p>от 22.07.1976 № 492;  от 04.06.1981 № 402;  от 16.12.1982 № 865;  от 03.06.1986 № 403;  от 14.04.1988 № 219;  от 10.03.1993 № 414;  Постановлениями главы города Невинномысска:  от 20.06.1994 № 587;  от 21.11.2001 № 1704;  Решениями Думы города Невинномысска:  от 28.05.2003 № 64-46;  от 08.10.2003 № 121-52;  от 26.07.2006 № 81-11;  от 28.03.2007 № 231-23;  от 26.09.2007 № 323-32;  от 28.11.2007 № 383-35.</p> <p>Перечень памятников истории и культуры, архитектуры, воинских захоронений, охранных досок на территории города, подлежащих охране, см. Приложение 1.</p> <p>Зоны действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры приняты в размере:  20 м – индивидуальная временная зона охраны памятников истории и культуры, где расположены объекты, включенные в списки памятников федерального, регионального и местного значения, в списки вновь выявленных объектов, а также объекты, не включенные в указанные списки, и земельные участки, свободные от застройки;  100 м – зона регулирования застройки, где расположены объекты, не включенные в списки памятников истории и культуры, и земельные участки, свободные от застройки.</p> <p>2. Границы указанных зон определяют границы ведения органов охраны памятников истории и культуры в части согласования намерений по изменению недвижимости, в том числе путем согла-</p>

Вид зоны с особыми условиями использования территорий	Ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства
	<p>сования проектной архитектурно-строительной документации.</p> <p>3. Предметы согласования устанавливаются дифференцированно, применительно к объектам, включенным в списки памятников истории и культуры, и объектам, не состоящим в указанных списках.</p> <p>4. Предметами согласования по объектам, включенным в списки памятников истории и культуры, являются вопросы, определяющие их назначение, параметры и характеристики реставрации, реконструкции, решаемые в индивидуальном порядке применительно к каждому объекту.</p> <p>5. Предметами согласования по объектам, не состоящим в списках памятников истории и культуры и расположенным в зоне охраны памятников истории и культуры, являются:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) границы исторически сложившихся домовладений и размеры земельных участков;</li> <li>2) отступы построек от границ земельных участков, линий регулирования застройки;</li> <li>3) высота построек;</li> <li>4) сомасштабность постройки архитектурному окружению;</li> <li>5) декорирование фасадов.</li> </ol> <p>Предметом согласования по объектам, не состоящим в списках памятников истории и культуры (включая свободные участки, предназначенные для новой застройки) и расположенным в зоне регулирования застройки, является высота проектируемой постройки.</p> <p>Согласование намерений и соответствующей документации по изменению объектов недвижимости, не состоящих в списках памятников истории и культуры и расположенных в зонах охраны ОКН и регулирования застройки проводится на основе Приказа Министерства культуры Ставропольского края № 42 от 18.04.2003 и настоящих Правил</p>
Санитарно-защитные зоны кладбищ	<p>Размещение кладбища размером территории более 40 гектар не допускается. Вновь создаваемые места погребения должны размещаться на расстоянии не менее 300 метров от границ селитебной территории.</p> <p>Не допускается размещать в санитарно-защитной зоне кладбища: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и индивидуальной жилой застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других терри-</p>

Вид зоны с особыми условиями использования территорий	Ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства
	<p>торий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.</p> <p>Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.</p> <p>По территории санитарно-защитных зон и кладбищ запрещается прокладка сетей централизованного хозяйственно-питьевого водоснабжения. На кладбищах и зданиях похоронного назначения следует предусматривать систему водоснабжения. При отсутствии централизованных систем водоснабжения и канализации допускается устройство шахтных колодцев для полива и строительство общественных туалетов выгребного типа в соответствии с требованиями санитарных норм и правил.</p> <p>На участках кладбищ предусматривается зона зеленых насаждений шириной не менее 20 метров, стоянки автокатафалков и автотранспорта, урны для сбора мусора, площадки для мусоросборников с подъездами к ним. Внутренняя часть площади санитарно-защитной зоны озеленяется древесно-кустарниковыми посадками (не менее 50% площади санитарно-защитной зоны).</p> <p>При переносе кладбищ и захоронений следует проводить рекультивацию территорий и участков. Использование грунтов с ликвидируемых мест захоронений для планировки жилой территории не допускается. Использование территории места погребения разрешается по истечении двадцати лет с момента его переноса. Территория места погребения в этих случаях может быть использована только под зеленые насаждения. Размещение зданий и сооружений на этой территории запрещается.</p>
Санитарные разрывы воздушных линий электропередачи	<p>Территория санитарного разрыва должна быть залужена либо использоваться как газон.</p> <p>Не допускается размещение каких-либо объектов, не связанных с эксплуатацией электрических сетей.</p> <p>Санитарный разрыв или какая-либо его часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения производственных, общественно-деловых, жилых, рекреационных и прочих зон.</p>

Вид зоны с особыми условиями использования территорий	Ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства
1 пояс зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения	На территории 1 пояса зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения подлежат исполнению мероприятия, установленные Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 14.03.2002 № 10 «О введении в действие санитарных правил и норм "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения". СанПиН 2.1.4.1110-02».
2 пояс зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения	На территории 2 пояса зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения подлежат исполнению мероприятия, установленные Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 14.03.2002 № 10 «О введении в действие санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения». СанПиН 2.1.4.1110-02».
3 пояс зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения	На территории 3 пояса зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения подлежат исполнению мероприятия, установленные Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 14.03.2002 № 10 «О введении в действие санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения». СанПиН 2.1.4.1110-02».
Прибрежная защитная полоса водотоков и водоемов	<p>Запрещены:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>жилая и общественная застройка, размещение производственных и коммунальных объектов, объектов инженерно-транспортной инфраструктуры;</li> <li>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;</li> <li>выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей;</li> <li>распашка земель, размещение отвалов размываемых грунтов;</li> <li>размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, других объектов специального назначения, загрязняющих почвы и водные объекты.</li> </ul> <p>Размещение промышленных предприятий в прибрежных защитных полосах водных объектов до-</p>

Вид зоны с особыми условиями использования территорий	Ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства
	<p>пускается только при необходимости непосредственного примыкания площадки предприятия к водоемам по согласованию с министерством природных ресурсов и охраны окружающей среды Ставропольского края. Число и протяженность примыканий площадок предприятий к водным объектам должны быть минимальными. При размещении производственных зон на прибрежных участках рек или водоемов планировочные отметки площадок зон должны приниматься не менее чем на 0,5 м выше расчетного горизонта воды с учетом подпора и уклона водотока, а также расчетной высоты волны и ее нагона. Для предприятий со сроком эксплуатации более 10 лет за расчетный горизонт надлежит принимать наивысший уровень воды с вероятностью его повторения один раз в 50 лет, а для предприятий со сроком эксплуатации до 10 лет – один раз в 10 лет. При размещении сельскохозяйственных предприятий на прибрежных участках водоемов и при отсутствии непосредственной связи предприятий с ними следует предусматривать незастроенную прибрежную полосу шириной не менее 40 м.</p> <p>Размещение на прибрежных участках водных объектов складов минеральных удобрений, химических средств защиты растений, животноводческих и птицеводческих и других сельскохозяйственных предприятий запрещается. Склады минеральных удобрений и химических средств защиты растений следует располагать на расстоянии не менее 2 км от рыбохозяйственных водоемов. В случае особой необходимости допускается уменьшать расстояние от указанных складов до рыбохозяйственных водоемов при условии согласования с министерством природных ресурсов и охраны окружающей среды Ставропольского края.</p> <p>Проектная архитектурно-строительная документация для объектов, расположенных в зоне, согласовывается на соответствие вышеназванным позициям. Согласование проводит Территориальный отдел Территориального управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Ставропольскому краю в г. Невинномысске и Управление Федеральной службы по надзору в сфере природопользования (Росприроднадзор) по Ставропольскому краю.</p>
Водоохранная зона водотоков и водоемов	<p>В границах водоохранных зон запрещаются:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;</li> </ol>

Вид зоны с особыми условиями использования территорий	Ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства
	<p>2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;</p> <p>3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;</p> <p>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;</p> <p>5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (, станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;</p> <p>6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;</p> <p>7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;</p> <p>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 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах»).</p> <p>В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными выше ограничениями запрещаются:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) распашка земель;</li> <li>2) размещение отвалов размываемых грунтов;</li> <li>3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.</li> </ol>
Зоны подтопления грунтовыми водами	<p>Для использования территорий под жилую, общественную застройку необходимо строительство дренажных систем с нормой осушения 2 м, организация и очистка поверхностного стока.</p> <p>Для использования территорий производственного назначения необходимо строительство дре-</p>

Вид зоны с особыми условиями использования территорий	Ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства
	<p>нажных систем с нормой осушения 5 м; организация и очистка поверхностного стока.</p> <p>Для использования территорий рекреационного назначения необходимо строительство дренажных систем с нормой осушения 1 м, организация и очистка поверхностного стока.</p>
Санитарно-защитные зоны предприятий	<p>В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.</p> <p>В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.</p> <p>Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>нежилые помещения для дежурного аварийного персонала;</li> <li>помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);</li> <li>здания управления, конструкторские бюро;</li> <li>здания административного назначения;</li> <li>научно-исследовательские лаборатории, поликлиники;</li> <li>спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;</li> <li>бани, прачечные;</li> <li>объекты торговли и общественного питания;</li> <li>мотели, гостиницы;</li> </ul>

Вид зоны с особыми условиями использования территорий	Ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства
	<p>гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта; пожарные депо;</p> <p>местные и транзитные коммуникации;</p> <p>ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы;</p> <p>артезианские скважины для технического водоснабжения;</p> <p>водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;</p> <p>канализационные насосные станции;</p> <p>сооружения оборотного водоснабжения;</p> <p>автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.</p> <p>В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.</p>
Полоса отвода и придорожная полоса автомобильных дорог	<p>В пределах полосы отвода автомобильной дороги запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) выполнение работ, не связанных со строительством, с реконструкцией, капитальным ремонтом, ремонтом и содержанием автомобильной дороги, а также с размещением объектов дорожного сервиса;</li> <li>2) размещение зданий, строений, сооружений и других объектов, не предназначенных для обслуживания автомобильной дороги, ее строительства, реконструкции, капитального ремонта, ремонта и содержания и не относящихся к объектам дорожного сервиса;</li> <li>3) распашка земельных участков, покос травы, осуществление рубок и повреждение лесных насаждений и иных многолетних насаждений, снятие дерна и выемка грунта, за исключением работ по содержанию полосы отвода автомобильной дороги или ремонту автомобильной дороги, ее участков;</li> <li>4) выпас животных, а также их прогон через автомобильные дороги вне специально установленных мест, согласованных с владельцами автомобильных дорог;</li> <li>5) установка рекламных конструкций, не соответствующих требованиям технических регламентов и</li> </ol>

Вид зоны с особыми условиями использования территорий	Ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства
	<p>(или) нормативным правовым актам о безопасности дорожного движения;</p> <p>б) установка информационных щитов и указателей, не имеющих отношения к обеспечению безопасности дорожного движения или осуществлению дорожной деятельности.</p> <p>В пределах полосы отвода автомобильной дороги могут размещаться объекты дорожного сервиса, инженерные коммуникации, железные дороги, линии электропередачи, линии связи, объекты трубопроводного и железнодорожного транспорта, а также иные сооружения и объекты, которые располагаются вдоль автомобильной дороги либо пересекают ее; подьезды, съезды и примыкания (включая переходно-скоростные полосы) к объектам, расположенным вне полосы отвода федеральной автомобильной дороги и требующим доступа к ним.</p> <p>В пределах придорожной полосы допустимо размещение объектов дорожного сервиса. Строительство, реконструкция в границах придорожных полос автомобильной дороги объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей допускаются при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги</p>
Санитарно-защитная зона железной дороги	<p>Железнодорожная линия и станция отделяются от жилой застройки города санитарно-защитной зоной 100 м, которая должна иметь площадь озеленения не менее 40%.</p> <p>При соблюдении требований действующих норм санитарно-защитная зона может быть уменьшена до 50 м (Свод правил СП 51.13330.2011 «СНиП 23-03-2003. Защита от шума»).</p>
Охранные зоны объектов электро-сетевого хозяйства	<p>Вдоль трасс воздушных высоковольтных линий электропередач, по обе стороны от проекции крайних фаз проводов устанавливаются санитарно-защитные зоны для:</p> <p>ЛЭП 1150 кВ – 55 м,  ЛЭП 750 кВ – 40 м,  ЛЭП 500 кВ – 30 м,  ЛЭП 330 кВ – 20 м,  ЛЭП 110 кВ – 20 м,  ЛЭП 35 кВ – 15 м.</p>

Вид зоны с особыми условиями использования территорий	Ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства
	<p>Охранные зоны:  ЛЭП 220, 150 кВ – 25 м,  ЛЭП до 20 кВ – 10 м.</p> <p>В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.</p> <p>В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;</li> <li>горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;</li> <li>посадка и вырубка деревьев и кустарников;</li> <li>дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);</li> <li>проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;</li> <li>проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);</li> <li>земляные работы на глубине более 0,3 м (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);</li> <li>полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);</li> <li>полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые</li> </ul>

Вид зоны с особыми условиями использования территорий	Ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства
	сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи)
Зона затопления паводком 1% обеспеченности	<p>Территории населенных пунктов, расположенных на прибрежных участках, должны быть защищены от затопления паводковыми водами, ветровым нагоном воды и подтопления грунтовыми водами подсыпкой (намывом) или обвалованием. Отметку бровки подсыпанной территории следует принимать не менее чем на 0,5 м выше расчетного горизонта высоких вод с учетом высоты волны при ветровом нагоне. Превышение гребня дамбы обвалования над расчетным уровнем следует устанавливать в зависимости от класса сооружений согласно СНиП 2.06.15-85 и СП 58.13330.2012.</p> <p>Зона затопления речными паводками является неблагоприятной для градостроительного освоения. На территориях, подверженных затоплению, размещение новых населенных пунктов, кладбищ, скотомогильников и строительство капитальных зданий, строений сооружений, без проведения специальных, защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются (ст.67 Водного Кодекса РФ)</p>
Территории, подверженные воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (подтопление, повышенный уровень грунтовых вод, затруднённый отвод ливневых стоков, сейсмоопасные, и т.п.)	<p>Часть территории города находится в сейсмоопасной зоне с интенсивностью сейсмических воздействий в 7 баллов (сейсмичность) по шкале MSK–64.</p> <p>Зонирование территории по интенсивности сейсмических воздействий принято на основе карты сейсмического микрорайонирования территории города, разработанной в 1999 г. ГУП «РОССТРОЙИЗЫСКАНИЯ» совместно с ОАО «СтавропольГИСИЗ», утвержденной протоколом № 3 Госстроя Российской Федерации от 15.07.1999, с обоснованием: «Научно-техническое сопровождение составления схемы сейсмического районирования территории г. Невинномысска», выполненное в 1999 г. ОАО «СтавропольГИСИЗ».</p> <p>Часть территории города находится в зонах, где наблюдаются активные оползни, подверженные затоплению.</p> <p>Категория опасности природных процессов на территории города – «опасная».</p> <p>Регламенты использования территории О–3 и требования к ней определяются СНиП 22–01–95 «Геофизика опасных природных воздействий», СНиП 2.06.15–85 «Инженерная защита территорий от затопления и подтопления», СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Плани-</p>

<b>Вид зоны с особыми условиями использования территорий</b>	<b>Ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства</b>
	ровка и застройка городских и сельских поселений», СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны», СП 14.13330.2014 «СНиП II-7-81* «Строительство в сейсмических районах», СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200–03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утверждённой проектной документацией.

**Управляющий делами  
Думы города**

**В.Г. Потоцкий**

Приложение 1  
к Правилам землепользования  
и застройки муниципального  
образования городского округа –  
города Невинномысска

**Перечень объектов культурного наследия, расположенных на территории города Невинномысска**

№ п/п	Наименование объекта	Документ о принятии на государственную охрану	Местонахождение
1.	Памятный знак – гранитный камень с памятной табличкой на нем: «Здание школы заложено участниками XIII краевого традиционного молодежного праздника «Слава труду» 25 августа 1977 г.»	Решение крайисполкома от 01.10.1981 № 702	ул. Гагарина, 56В
2.	Здание, в котором в 1918 году заседал военный комиссариат Баталпашинского отдела Кубанской области	Решение крайисполкома от 01.10.1981 № 702	ул. Гагарина, 124
3.	Здание, в котором в 1918 году располагался первый Невинномысский революционный полк	Решение крайисполкома от 01.10.1981 № 702	ул. Гагарина, 160
4.	Здание, в котором рабочими депо в 1918 году был построен бронепоезд «Коммунист»	Решение крайисполкома от 01.10.1981 № 702	ул. 3 Интернационала, 125 (цех по ремонту паровозов)
5.	Братские могилы Погибших в годы великой Отечественной войны	Решение крайисполкома от 01.10.1981 № 702	ул. Ленина, 63А (городской парк культуры и отдыха)
6.	Здание бывшего станичного правления, в котором проходило первое заседание Совета рабочих, крестьянских и казачьих депутатов в 1918 году	Решение крайисполкома от 01.10.1981 № 702	ул. Ленина, 68/35

№ п/п	Наименование объекта	Документ о принятии на государственную охрану	Местонахождение
7.	Могила Циглера, первого председателя поселка Рождественского сельского Совета	Решение крайисполкома от 01.10.1981 № 702	ул. Луначарского, 29
8.	Первый жилой дом нового Невинномысска	Решение крайисполкома от 01.10.1981 № 702	ул. Менделеева, 23/1
9.	Памятный знак «Письмо к комсомольцам и молодежи г. Невинномысска 2025 года»	Решение крайисполкома от 01.10.1981 № 702	б. Мира, 1
10.	Бывшая казарма у железнодорожного моста, где в 1942 году стояли насмерть защитники города	Решение крайисполкома от 01.10.1981 № 702	ул. Революционная, 2А
11.	Здание, где в 1918 году был убит секретарь Ставропольского губернского комитета партии большевиков М.Г. Морозов	Решение крайисполкома от 01.10.1981 № 702	ул. Революционная, 169
12.	Дом, в котором в 1918 году размещался военно-революционный комитет по организации Красной Гвардии	Решение крайисполкома от 01.10.1981 № 702	ул. Революционная, 264
13.	Здание железнодорожного вокзала, где в марте 1918 года под руководством Героя гражданской войны Я.Ф. Балахонова был сформирован Кубанский революционный отряд	Решение крайисполкома от 01.10.1981 № 702	пер. Станционный
14.	Здание дистанции пути 19 железной дороги, где в 1918 году находился штаб Красной Гвардии Северо-Кавказской Республики	Решение крайисполкома от 01.10.1981 № 702	пер. Станционный, 12
15.	Могила лейтенанта Гусева, погибшего в бою на территории фабрики 05.08.1942 года	Решение крайисполкома от 01.10.1981 № 702	ул. Шевченко, 12А (в парке)
16.	Здание, в котором в 1918 году размещался штаб Красной Гвардии Северного Кавказа	Решение крайисполкома от 01.10.1981 № 702	ул. Энгельса, 134

№ п/п	Наименование объекта	Документ о принятии на государственную охрану	Местонахождение
17.	Дом, в котором в 1918 году размещался штаб легендарной Таманской Красной Армии	Решение крайисполкома от 01.10.1981 № 702	ул. Энгельса, 156
18.	Братская могила 19 воинов Советской Армии, погибших в 1943 году при освобождении г. Невинномысска от немецко-фашистских захватчиков	Решение крайисполкома от 01.10.1981 № 702	ул. Подгорного, 28
19.	Головное гидротехническое сооружение Невинномысского канала	Постановление Совмина РСФСР от 04.12.74 №624	на р. Кубань
20.	Братская могила 11 воинов Советской Армии, погибших в 1943 году при освобождении Невинномысска от немецко-фашистских захватчиков	Решение крайисполкома от 01.10.1981 № 702	в районе северного парка ж/д станции г. Невинномысска
21.	Братская могила 8 воинов Советской Армии, погибших в 1943 году при освобождении г. Невинномысска от немецко-фашистских захватчиков	Решение крайисполкома от 01.10.1981 № 702	ул. Школьная, 34
22.	Братская могила воинов Советской Армии, погибших в 1943 году при освобождении г. Невинномысска от немецко-фашистских захватчиков	Решение крайисполкома от 01.10.1981 № 702	1737 км железной дороги Ростов - Баку
23.	Памятник А.М. Горькому	Решение крайисполкома от 01.10.1981 № 702	ул. Менделеева, 25
24.	Памятник В.И. Ленину	Решение крайисполкома от 01.10.1981 № 702	ул. Гагарина, 114
25.	Обелиск «Вечная слава» в ознаменование 50-летия Советской власти	Решение крайисполкома от 01.10.1981 № 702	б. Мира

№ п/п	Наименование объекта	Документ о принятии на государственную охрану	Местонахождение
26.	Памятник Герою Советского Союза Т.Н. Подгорному	Решение крайисполкома от 01.10.1981 № 702	ул. Набережная, 7
27.	Памятник Д.И. Менделееву	Решение крайисполкома от 01.10.1981 № 702	ул. Набережная
28.	Памятник красным партизанам, погибшим в годы гражданской войны	Решение крайисполкома от 01.10.1981 № 702	ул. Революционная
29.	Памятник рабочим и служащим шерстяного комбината им. В.И. Ленина, павших в боях за Родину в годы Великой Отечественной войны	Решение крайисполкома от 01.10.1981 № 702	ул. Шевченко, 12А (в парке)
30.	Памятник «Послание потомкам «Вскрыть в 1996 году»	Решение крайисполкома от 01.10.1981 № 702	ул. Шевченко, 12А
31.	Памятник И.А. Кочубею	Решение крайисполкома от 01.10.1981 № 702	ул. Энгельса, 63
32.	Памятник Г.М. Кржижановскому	Решение крайисполкома от 01.10.1981 № 702	ул. Энгельса, 2

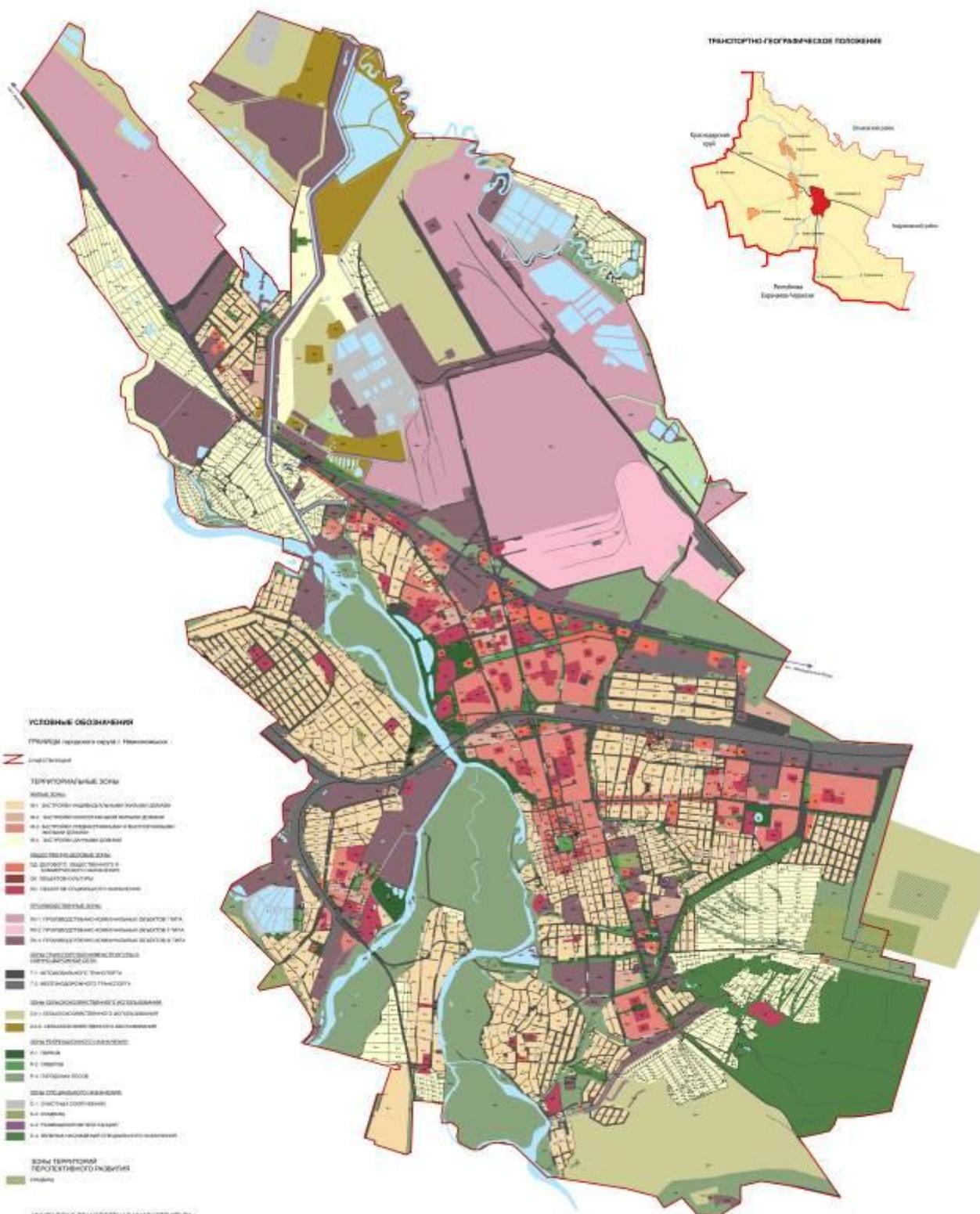
Приложение 2  
к Правилам землепользования  
и застройки муниципального  
образования городского округа –  
города Невинномысска

**Размеры зон с особыми условиями использования территории г. Невинномысска**

Наименование предприятия	Размещение	Класс опасности	Установленный размер санитарно-защитной зоны	Документ об установлении размера санитарно-защитной зоны
ОАО «Невинномысский Азот»	улица Низяева, 1	1	в северном направлении - 1184 м от границы территории основной промплощадки, в северо-восточном направлении - 1558 м от границы территории основной промплощадки, в восточном направлении - 1426 м от границы территории основной промплощадки, в юго-восточном направлении - 1691 м от границы территории основной промплощадки, в южном направлении - 843 м от границы территории основной промплощадки, в юго-западном направлении - 183 м от границы территории промплощадки пароводоснабжения, в западном направлении - 1215 м от границы территории промплощадки цеха биохимической очистки сточных вод, в северо-западном направлении - 521 м от границы территории промплощадки цеха биологической очистки сточных вод	Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 03.12.2010 № 161 «Об установлении размера санитарно-защитной зоны имущественного комплекса ОАО «Невинномысский Азот» на территории г. Невинномысска Ставропольского края»
ООО «ЛУКОЙЛ-Югнефтепродукт»	улица Апанасенко, 72Б	4	- с северной стороны - на расстоянии 25 м от границы промышленной площадки; - с северо-восточной стороны - на расстоянии 100 м	Решение Главного государственного санитарного врача по Ставропольскому краю от

Наименование предприятия	Размещение	Класс опасности	Установленный размер санитарно-защитной зоны	Документ об установлении размера санитарно-защитной зоны
			<p>от границы промышленной площадки;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- с восточной стороны - на расстоянии 100 м от границы промышленной площадки;</li> <li>- с юго-восточной стороны - на расстоянии 100 м. от границы промышленной площадки;</li> <li>- с южной стороны - на расстоянии 100 м. от границы промышленной площадки;</li> <li>- с юго-западной стороны - на расстоянии 71 м. от границы промышленной площадки;</li> <li>- с западной стороны - на расстоянии 47 м. от границы промышленной площадки;</li> <li>- с северо-западной стороны - на расстоянии 47 м. от границы промышленной площадки.</li> </ul>	<p>06.03.2017 № 13-р «Об установлении размера санитарно-защитной зоны для АЗС № 138 Старомарьевской нефтебазы ООО «ЛУКОЙЛ-Югнефтепродукт», расположенной по адресу: Ставропольский край, г. Невинномысск, ул. Апанасенко, 72Б»</p>

ТРАНСПОРТНО-ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Городской округ Невзинно-Мысский



Улицы

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

ИЖС, ЗОНА

- ИЖС-1 ЗОНА ИЖС-1 (ЗОНА ИЖС-1)
- ИЖС-2 ЗОНА ИЖС-2 (ЗОНА ИЖС-2)
- ИЖС-3 ЗОНА ИЖС-3 (ЗОНА ИЖС-3)

ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗОНЫ

- П-1 ЗОНА ПРОМЫШЛЕННАЯ (ЗОНА П-1)
- П-2 ЗОНА ПРОМЫШЛЕННАЯ (ЗОНА П-2)
- П-3 ЗОНА ПРОМЫШЛЕННАЯ (ЗОНА П-3)

ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

- О-1 ЗОНА ОБЩЕСТВЕННАЯ (ЗОНА О-1)
- О-2 ЗОНА ОБЩЕСТВЕННАЯ (ЗОНА О-2)
- О-3 ЗОНА ОБЩЕСТВЕННАЯ (ЗОНА О-3)

ЗОНА ПРОМЫШЛЕННО-КОММЕРЧЕСКОГО ЦЕНТРА

- П-4 ЗОНА ПРОМЫШЛЕННО-КОММЕРЧЕСКОГО ЦЕНТРА (ЗОНА П-4)
- П-5 ЗОНА ПРОМЫШЛЕННО-КОММЕРЧЕСКОГО ЦЕНТРА (ЗОНА П-5)

ЗОНА ПРОМЫШЛЕННО-КОММЕРЧЕСКОГО ЦЕНТРА

- П-6 ЗОНА ПРОМЫШЛЕННО-КОММЕРЧЕСКОГО ЦЕНТРА (ЗОНА П-6)
- П-7 ЗОНА ПРОМЫШЛЕННО-КОММЕРЧЕСКОГО ЦЕНТРА (ЗОНА П-7)

ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКОГО ЦЕНТРА

- О-4 ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКОГО ЦЕНТРА (ЗОНА О-4)
- О-5 ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКОГО ЦЕНТРА (ЗОНА О-5)

ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКОГО ЦЕНТРА

- О-6 ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКОГО ЦЕНТРА (ЗОНА О-6)
- О-7 ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКОГО ЦЕНТРА (ЗОНА О-7)

ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКОГО ЦЕНТРА

- О-8 ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКОГО ЦЕНТРА (ЗОНА О-8)
- О-9 ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКОГО ЦЕНТРА (ЗОНА О-9)

ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКОГО ЦЕНТРА

- О-10 ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКОГО ЦЕНТРА (ЗОНА О-10)
- О-11 ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКОГО ЦЕНТРА (ЗОНА О-11)

ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКОГО ЦЕНТРА

- О-12 ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКОГО ЦЕНТРА (ЗОНА О-12)
- О-13 ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКОГО ЦЕНТРА (ЗОНА О-13)

ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКОГО ЦЕНТРА

- О-14 ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКОГО ЦЕНТРА (ЗОНА О-14)
- О-15 ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКОГО ЦЕНТРА (ЗОНА О-15)

ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКОГО ЦЕНТРА

- О-16 ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКОГО ЦЕНТРА (ЗОНА О-16)
- О-17 ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКОГО ЦЕНТРА (ЗОНА О-17)

ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКОГО ЦЕНТРА

- О-18 ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКОГО ЦЕНТРА (ЗОНА О-18)
- О-19 ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКОГО ЦЕНТРА (ЗОНА О-19)

ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКОГО ЦЕНТРА

- О-20 ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКОГО ЦЕНТРА (ЗОНА О-20)
- О-21 ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКОГО ЦЕНТРА (ЗОНА О-21)

ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКОГО ЦЕНТРА

- О-22 ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКОГО ЦЕНТРА (ЗОНА О-22)
- О-23 ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКОГО ЦЕНТРА (ЗОНА О-23)

ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКОГО ЦЕНТРА

- О-24 ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКОГО ЦЕНТРА (ЗОНА О-24)
- О-25 ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКОГО ЦЕНТРА (ЗОНА О-25)

ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКОГО ЦЕНТРА

- О-26 ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКОГО ЦЕНТРА (ЗОНА О-26)
- О-27 ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКОГО ЦЕНТРА (ЗОНА О-27)

Итого		1:10000
Листов	1	1:10000
Масштаб	1:10000	1:10000
Дата утверждения	2011 г.	2011 г.
Срок действия	до 2016 г.	до 2016 г.
Составитель	И.И.И.	И.И.И.
Проверил	И.И.И.	И.И.И.
Утвердил	И.И.И.	И.И.И.

