РЕСПУБЛИКА АДЫГЕЯ

КОШЕХАБЛЬСКИЙ РАЙОН

муниципальное образование

«НАТЫРБОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»

**ПРОЕКТ**

**о внесении изменений в**

**Правила землепользования и застройки**

**МО «Натырбовское сельское поселение»**

**Кошехабльского района Республики Адыгея**

**2016 г.**

# Введение. Цель и задачи проекта.

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

При разработке проекта учитывались основные положения ранее разработанной градостроительной документации:

- Правила землепользования и застройки МО «Натырбовское сельское поселение», утвержденные Решением Совета народных депутатов МО «Натырбовское сельское поселение» от 25 декабря 2012 года №17.

Основанием для разработки Проекта явились следующие материалы и документы:

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

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

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

2. Проект внесения изменений.

Данный проект «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки МО «Натырбовское сельское поселение» разработан с учетом вносимых изменений:

1)Градостроительные регламенты, изложить в новой редакции;

2) Правила землепользования и застройки дополнить Главой 9 Регулирование иных вопросов землепользования и застройки (статья 64, 65, 66);

3) Правила землепользования и застройки дополнить Главой 10 Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зоны с особыми условиями использования территории (статья 67, 67.1, 67.2, 67.3, 67.4, 67.5, 67.6)

.

 **ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

 Виды и состав территориальных зон

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

**Жилые функциональные зоны:**

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

**Общественно-деловые функциональные зоны:**

ОДЗ.201.Зона общественно-делового назначения

**Зона сельскохозяйственного использования:**

СХЗ.301.Зона сельскохозяйственного использования.

СХЗ.302.Зона сельскохозяйственного производства.

**Производственные функциональные зоны.**

ПР.401. Зона коммунально-складского назначения.

**РЗ. 501. Зона рекреации.**

**ТР.601.** **Зона автомобильного транспорта и инженерной инфраструктуры.**

**СНЗ.701. Зона специального назначения**

**ЛЗ.801 Зона Лесного фонда**

**АЗ. 901. Зона акваторий.**

**ЗП Зона подтопления.**

**ЖИЛЫЕ ЗОНЫ:**

**ЖЗ.101. Зона застройки индивидуальными жилыми домами**

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

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

**Основные виды разрешенного использования**

- отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с приусадебными участками

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

- блокированные двухквартирные жилые дома;

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- школы общеобразовательные;

- аптеки, фельдшерско-акушерские пункты;

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

- магазины товаров первой необходимости площадью застройки менее 150 кв. м..

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

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

- хозяйственные постройки;

- строения для содержания домашних животных и птицы;

- теплицы, оранжереи;

- индивидуальные бани, надворные туалеты;

- огороды, сады;

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

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

- объекты индивидуальной трудовой деятельности (без нарушения принципов добрососедства);

- площадки для сбора мусора;

- индивидуальные бассейны;

**Условно-разрешенные виды использования**

- малоэтажные многоквартирные дома;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- магазины товаров первой необходимости площадью застройки более 150 кв. м;

- отделения, участковые пункты полиции;

- авторемонтные мастерские, мойки автомобилей;

-участки по изготовлению кулинарных полуфабрикатов, хлебобулочных и кондитерских изделий, площадью застройки не более 200 м и высотой здания не выше 2-х этажей";

- пошивочные ателье, мастерские по ремонту и пошиву обуви, ремонтные мастерские бытовой техники, часов, парикмахерские, косметические салоны и другие объекты обслуживания;

- площадки для детей, отдыха, спортивных занятий;

- теннисные корты;

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

- школы-интернаты любого профиля и дома ребенка;

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

- объекты, связанные с отправлением культа;

- объекты коммунального обслуживания;

- объекты бытового обслуживания;

- объекты социального обслуживания;

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

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

- ветлечебницы без содержания скота.

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны застройки индивидуальными жилыми (ЖЗ.101)**

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

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

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

Примечания:

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

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

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

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

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

6. Допускаются отклонения от предельных параметров отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:

- имеется взаимное согласие владельцев земельных участков на указанные отклонения;

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

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 67 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил.

 **ОДЗ. Общественно-деловые зоны.**

*Зона общественно-делового назначения выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров, районов и полосных центров вдоль улиц с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.*

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

- здания административно-деловых и общественных учреждений;

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

- отделения банков, здания кредитных организаций, юридических учреждений;

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

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

- архивы, библиотеки, информационные центры;

- выставочные залы, музеи;

- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- компьютерные центры, интернет-кафе;

- кинотеатры, видеосалоны;

- фирмы по предоставлению услуг сотовой, пейджинговой и иной связи;

- фотосалоны;

- объекты коммунального обслуживания;

- спортивные клубы, спортивные залы;

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

- объекты социального обслуживания;

- аптеки;

- амбулаторно-поликлинические учреждения;

- фельдшерско-акушерские пункты;

- общеобразовательные школы;

- транспортно-экспедиционные агентства и фирмы;

- здания и сооружения бытового обслуживания населения;

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

- сады, скверы;

- объекты органов внутренних дел;

- объекты, связанные с отправлением культа.

**Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным и условно разрешенным видам использования:**

- встроенные в здания и пристроенные гаражи;

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

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- объекты пожарной охраны и безопасности;

- общественные туалеты.

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

- малоэтажные многоквартирные жилые дома;

- автозаправочные станции;

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

- временные объекты торгового назначения и бытового обслуживания населения;

- стоянки для автомобильного транспорта.

**Предельные параметры земельных участков:**

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

\* Если иной показатель не установлен проектом планировки

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 67 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил.

**СХЗ. 301. Зона земель сельскохозяйственных угодий**

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

**СХЗ. 302. Земли сельскохозяйственного производства.**

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

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

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

**Основные виды разрешенного использования**

- объекты используемые для производства сельскохозяйственной продукции;

- объекты, используемые для хранения сельскохозяйственной продукции;

- объекты первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

**Вспомогательные виды разрешённого использования**

- административные и конторские здания;

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

хозяйственной техники;

- объекты авторемонтного назначения;

- хозяйственные объекты и дворы;

-объекты обеспечения сельскохозяйственного производства.

**Условно-разрешённые виды использования**

- объекты коммунально-бытового назначения;

- питомники растений для озеленения и благоустройства территорий.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны СХЗ.302. не подлежат ограничению.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 67 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил

**Производственные функциональные зоны**

**ПР.401. Зоны коммунально-складского назначения**

***Зона коммунально-складского назначения*** *выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований. Санитарно-защитная зона не установлена*.

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

- коммунально-складские и производственные предприятия различного профиля;

- административные здания, офисы, конторы;

- авторемонтные мастерские;

- автобусные парки;

- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;

- кафе, закусочные столовые в отдельно стоящем здании общей площадью не более 250 кв. м;

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

- объекты складского назначения различного профиля;

- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

- отделения, участковые пункты полиции;

- парки, скверы;

- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты обслуживания;

- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;

- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;

- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;

- пожарные части;

- аптеки;

- пункты первой медицинской помощи;

- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;

- теплицы;

- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;

- автомойки;

- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения.

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- объекты пожарной охраны и безопасности;

- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;

- здания, строения, сооружения жилищно-эксплуатационных служб.

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

- автозаправочные станции, автосервис;

- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

- ветеринарные приемные пункты (без содержания животных);

- магазины, торговые центры;

- некапитальные объекты торгового назначения и бытового обслуживания;

- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;

- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;

- рынки открытые и закрытые;

- станции скорой помощи;

- тюрьмы;

- общественные туалеты площадью не более 80 кв. м.

**Предельные параметры земельных участков:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Размеры ипараметры | Единицы измерения | основные площадки производственных предприятий различного профиля | производственные базы и склады строительных и монтажных предприятий |
| 2.1. Предельные размеры земельных участков |
| максимальная площадь  | кв.м | не подлежат ограничению\* | не подлежат ограничению\* |
| 2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений |
| минимальный отступ от границ земельного участка по фасаду  | м | 1,5\*\*6\*\*\* | 6 |
| 2.3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений |
| максимальная высота зданий, строений, сооружений (до самой высокой точки) | м | не подлежат ограничению\* | не подлежат ограничению\* |
| максимальная высота вспомогательных строений | м | не подлежат ограничению\* | не подлежат ограничению\* |
| 2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка |
|  | % | 60 | 60 |

\* - устанавливается по проектной документации

\*\* - при отсутствии въезда в здание

\*\*\* - при наличии въезда в здание

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 67 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил.

 **РЗ.501. Зона рекреации**

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

**Основные виды разрешенного использования:**

-парки, скверы;

-лесопарки, иные зеленые насаждения;

-благоустройство территории, возведение и установка малых архитектурных форм, размещение малых архитектурных форм культового значения (фонтаны и иные малые архитектурные формы, поклонные кресты, газоны, клумбы, коммунальное оборудование, произведения монументально-декоративного искусства и т.п.);

-обустройство набережных, берегоукрепление;

-спортивные объекты (спортзалы, универсальные спортивные и физкультурно-оздоровительные комплексы, велотреки, спортплощадки, стадионы и т.п.);

-общественные туалеты;

-объекты инженерного обеспечения городского значения (объекты сотовой связи, объекты водо-, газо-, электроснабжения и т.п.);

-автостоянки;

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

-подъездные пути (площадки);

-вспомогательные строения и сооружения для обслуживания территорий, предназначенных для отдыха, туризма, занятий спортом.

**Условно разрешенные виды использования:**

-гостевые дома, центры обслуживания туристов, мотели;

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

**Предельные параметры разрешенного строительства:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Размеры ипараметры | Единицы измерения | парки многофункциональные и специализированные | бульвары, скверы, аллеи | спортивные и игровые площадки |
| 1. Предельные размеры земельных участков |
| минимальная площадь | кв.м | не подлежат ограничению\*  |
| максимальная площадь | кв.м |
| 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений |
| минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка | м | не подлежат ограничению\*\* | не подлежат ограничению\*\* | не подлежат ограничению\*\* |
| 3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений |
| максимальная высота (до самой высокой точки) | м | 6 | 6 | - |
| максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства | м | 4 | 4 | 4 |
| 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка |
|  | % | 7 | 1 | 70 |

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

\*\*Устанавливается по проектной документации

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 67 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил.

**ТР.601 Зона автомобильного транспорта и инженерной инфраструктуры**

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

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

**Основные виды разрешенного использования:**

* административные и бытовые здания;
* автобусные парки;
* парки грузового автомобильного транспорта;
* таксопарки;
* автодорожные вокзалы, автостанции и иные объекты автомобильного транспорта;
* авторемонтные и другие предприятия по обслуживанию транспортных средств;
* автозаправочные станции;
* пожарные депо;
* объекты инженерной и коммунальной инфраструктуры;
* объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.);
* обустройство набережных, берегоукрепление;
* парки, скверы, бульвары;
* объекты промышленного и складского назначения, общежития для рабочего персонала;
* платежные терминалы, банкоматы;
* посты полиции;
* аптеки;
* пункты первой медицинской помощи;
* гидротехнические сооружения;
* специализированные технические средства оповещения и информации;
* сети инженерно-технического обеспечения;

- электроподстанции открытого и закрытого типа, котельные;

 -   водопроводные сооружения, насосные станции;

* транспортные развязки;
* линейные объекты;
* дорожные сооружения, являющиеся технологической частью автомобильной дороги, - защитные дорожные сооружения, искусственные дорожные сооружения, производственные объекты автомобильной дороги, элементы обустройства автомобильной дороги;
* автостоянки, гаражи;
* объекты оптовой торговли площадью не более 350 кв. м;
* объекты розничной торговли площадью не более 150 кв. м;
* обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику;
* оборудования площадок для остановки автомобилей;
* кафе, столовые;
* киоски по распространению периодических печатных изданий (газеты, журналы, альманахи, бюллетени и иные издания).

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* подъездные пути (площадки), площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
* санитарно-защитные зоны;
* благоустройство территории (фонтаны и иные малые архитектурные формы, газоны, клумбы, коммунальное оборудование, произведения монументально-декоративного искусства и т.п.);
* защитные инженерные сооружения;
* летние (сезонные) кафе;
* площадки для сбора мусора;
* иные строения и сооружения вспомогательного использования, предназначенные для обслуживания основного здания или строения.

**Условно разрешенные виды использования:**

* объекты почтовой связи - почтамты, отделения перевозки почты, почтовые обменные пункты, отделения почтовой связи, пункты почтовой связи и другие;
* культовые здания и сооружения;
* объекты оптовой торговли площадью более 350 кв. м;
* объекты розничной торговли площадью более 150 кв. м;
* рестораны, бары;
* рынки;
* фотоателье, фотолаборатории;
* общественные бани;
* парикмахерские;
* объекты проката;
* объекты по оказанию обрядовых услуг (свадеб и юбилеев);
* объекты банковской и страховой деятельности;
* ветеринарные лечебницы (без содержания животных);
* иные объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения в соответствии с Общероссийским классификатором услуг населению.
* объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных строениях с изолированными от жилых зданий или их частей входами.
* предприятия по оказанию услуг и обслуживанию населения могут также размещаться с учетом следующих условий:
* обустройство входа в виде крыльца или лестницы;
* соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами.

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

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 67 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил.

**СНЗ. 701. Зоны специального назначения.**

**Зона кладбищ**

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

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

**Основные виды разрешенного использования**

- кладбища традиционных захоронений (действующие и закрытые).

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

- аллеи, скверы, иные зеленые насаждения;

- временные павильоны торговли и обслуживания населения;

- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;

- оранжереи;

- хозяйственные корпуса;

- резервуары для хранения воды;

- объекты пожарной охраны;

- парковки;

- инженерные коммуникации;

- объекты вспомогательного производства, связанные с функционированием кладбищ;

- административные объекты, связанные с функционированием кладбищ;

- иные объекты эксплуатации кладбищ.

**Условно разрешенные виды использования**

- объекты, связанные с отправлением культа.

- общественные туалеты;

- площадки для мусоросборников;

 **Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного**

**строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

**для зоны кладбищ**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Размеры ипараметры | Единицы измерения | кладбища традиционных захоронений | объекты, связанные с отправлением культа | аллеи, скверы | временные павильоны торговли и обслуживания населения |
| 1. Предельные размеры земельных участков |
| минимальная площадь | га | не подлежат ограничению\* | - | - | - |
| максимальная площадь | га | не подлежат ограничению\* | - | - | - |
| 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений |
| минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка | м | - | 1 | - | 1 |
| 3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений |
| максимальная высота (до конька крыши) | м | 6 | - | - | 6 |
| 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка |
|  | % | 2 | 50 | 2 | 80 |

\*- устанавливается проектной документацией

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны не подлежат ограничению, а определяются проектной документацией.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 67 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил.

**Зона земель специального назначения– складирования и утилизации отходов (полигон ТБО) и скотомогильник**

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

*.*

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

**Основные виды разрешенного использования**

- предприятия по промышленной переработке бытовых отходов;

- склады свежего компоста;

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

- поля компостирования;

- сливные станции;

- мусороперегрузочные станции;

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

- свалки бытовых отходов;

- скотомогильник (биологические ямы).

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

- сопутствующие производства и технологические установки;

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

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

- здания, строения, сооружения ведомственной охраны;

- административные здания;

- лаборатории;

- площадки для стоянки служебных автомобилей.

**Условно-разрешенные виды использования\***

- полигоны захоронения неутилизируемых производственных отходов.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны не подлежат ограничению.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 67 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил.

**Зона канализационных очистных сооружений**

*Зона выделена для обеспечения правовых условий использования участков очистных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией очистных сооружений по согласованию.*

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

**Основные виды разрешенного использования**

- станция аэрации;

- канализационные очистные сооружения;

- насосные станции;

- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны.

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

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

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 67 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил.

**ЛЗ 801. Зона лесного фонда.**

*Зона выделена для обеспечения правовых условий и процедур охраны лесов.*

*В соответствии со статьёй 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты в этих зонах не устанавливаются. Их использование определяется уполномоченными органами в соответствии с законодательством Российской Федерации. Виды разрешенного использования (а также предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства) устанавливаются в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) в соответствии с Лесным кодексом РФ, порядок об охране и использованию земель лесного фонда регулируется Земельным кодексом РФ и лесным законодательством (п. 6 статьи 101 Земельного кодекса)*

**АЗ. 901. Зона акваторий.**

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

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

**Глава 9. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки**

**Статья 64. Установление публичных сервитутов**

1. Публичный сервитут устанавливается законом или иными нормативными правовыми актами субъекта российской Федерации, нормативным актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

2. Случаи, при которых могут устанавливаться публичные сервитуты для ограниченного пользования чужим участком предусмотрены частью 2 статьи 23 Земельного Кодекса РФ.

3. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются в градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

4. Публичные сервитуты сохраняются в случае перехода прав на земельный участок, обремененный сервитутом, другому лицу.

5. Публичный сервитут может быть отменен в случае прекращения муниципальных (общественных нужд), для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене по заявке заинтересованной стороны.

6. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, иными правовыми актами.

7. Срок установления публичного сервитута в отношении земельного участка, расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, не может превышать срок резервирования таких земель.

**Статья 65. Использование и застройка территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются**

1. Режим использования и застройки территории, на который, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется, определяется:

* для участков, расположенных 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, – документами (актами), определяющими охранный статус этих объектов, а также правовыми актами органов, контролирующих в соответствии с законодательством градостроительную деятельность в отношении указанных объектов;
* для участков, расположенных в границах территорий общего пользования – положениями нормативных правовых актов поселения, издаваемых в соответствии с федеральными законами;
* для участков, предназначенных для размещения линейных объектов и (или) занятых линейными объектами, – техническими регламентами или строительными нормами и правилами, постановлениями Правительства РФ;
* для участков, предоставленных для добычи полезных ископаемых – нормативными правовыми актами РФ.

2. Режим использования и застройки территорий, для которых действие градостроительных регламентов не устанавливается (земель лесного фонда, водного фонда, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий, сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон) определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов РФ или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами, документами об использовании (в том числе, градостроительными планами) соответствующих земельных участков, подготавливаемыми в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации согласно форме, установленной Правительством Российской Федерации для данного вида исходно-разрешительной документации.

**Статья 66. Контроль над использованием объектов недвижимости**

Контроль над использованием объектов недвижимости осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости.

Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

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

**Статья 67.** **Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства.**

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

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

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

1) градостроительными регламентами, определёнными настоящими Правилами применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте градостроительного зонирования с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Статья 67.1** **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон**

1. На территории водоохранных зон в соответствии с Водным кодексом РФ от 3 июня 2006 г. N 74-ФЗ устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

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

1) использование сточных вод для удобрения почв;

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

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

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

3. В границах прибрежных защитных полос наряду с вышеперечисленными ограничениями запрещается:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

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

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

**Статья 67.2 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, на территории зон с особыми условиями использования территорий, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим требованиям.**

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

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

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

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

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

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

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

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

- объекты для проживания людей;

- коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;

- предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;

- склады сырья для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;

- предприятия пищевых отраслей промышленности;

- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;

- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;

- размещение спортивных сооружений;

- парки;

- образовательные и детские учреждения;

- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

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

- озеленение территорий;

- малые формы и элементы благоустройства;

- сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;

- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;

- пожарные депо;

- бани;

- прачечные;

- объекты торговли и общественного питания;

- мотели;

- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;

- автозаправочные станции;

- связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;

- электроподстанции;

- артезианские скважины для технического водоснабжения;

- водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;

- канализационные насосные станции;

- сооружения оборотного водоснабжения;

- питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

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

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

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

**Статья 67.3.  Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения**

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

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

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

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

- 30 м при использовании защищенных подземных вод;

- 50 м при использовании недостаточно защищенных подземных вод.

Границы второго и третьего пояса зоны подземного источника водоснабжения устанавливаются расчетом

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

Граница первого пояса ЗСО водопроводных сооружений принимается на расстоянии:

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

• от водонапорных башен - не менее 10 м;

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

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

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

**Статья 67.4 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территорий объектов культурного наследия**

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

2. До разработки проектов зон охраны, в целях сохранения объектов культурного наследия до принятия соответствующих нормативных правовых актов, Управлением по охране и использованию объектов культурного наследия Республики Адыгея устанавливаются временные границы зон охраны объектов культурного наследия следующим образом:

1) в отношении памятников истории и искусства – 40 метров от границ памятника по всему его периметру.

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

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

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

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

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

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

**Статья 67.5  Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые действие градостроительного регламента не распространяется**

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

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

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

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

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

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

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

#### Статья 67.6. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон подтопления (ЗП)

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

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

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