

## Глава 10 Градостроительные регламенты территориальных зон Ногирского сельского поселения

В основу разработки карты градостроительного зонирования положена выполненная в генеральном плане схема функционального зонирования, представленная следующими зонами:

### **1) Жилые зоны:**

Ж-1 – Зона малоэтажной усадебной застройки.

Ж-3 – Зона резерва развития жилой застройки.

### **2) Общественно-деловые зоны:**

ОД-1 – Зона общественного центра.

ОД-4 – Зона резерва развития территории объектов обслуживания.

### **3) Производственные зоны:**

П-1 – Производственные зоны предприятий IV и V класса вредности.

### **4) Зона специального назначения:**

С-1 – Зона кладбищ

### **5) Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры:**

И-2 – Зона резерва объектов инженерной и транспортной инфраструктуры

### **6) Зона сельскохозяйственного использования:**

С-Х1 – Зона сельскохозяйственных угодий.

С-3- Зона ведения садоводства

### **7) Зоны с ограничением на использование территорий:**

Зокн – Зона охраны объектов культурного наследия.

Ниже приводятся регламенты для каждой территориальной зоны.

#### **1. Жилые зоны:**

##### **Ж1 – Зона малоэтажной усадебной застройки**

Зона малоэтажной усадебной застройки выделяется с целью развития, на основе существующих и вновь осваиваемых территорий усадебной жилой застройки, зон комфортного проживания, развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающих потребности жителей

указанных территорий, создание условий для размещения необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства территории.

Виды разрешенного использования	Код
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>	
Для индивидуального жилищного строительства	2.1
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2
Блокированная жилая застройка	2.3
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (площадью не более 250 кв.м)	3.4.1
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
Государственное управление	3.8.1
Коммунальное обслуживание	3.1
<b>2. Условно разрешенные виды использования:</b>	
Магазины	4.4
Бытовое обслуживание	3.3
Общественное питание	4.6
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры)	4.2
Автомобильные мойки	4.9.1.3
Гостиничное обслуживание	4.7
Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1
Оказание услуг связи	3.2.3
Деловое управление	4.1
Банковская и страховая деятельность	4.5
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
Площадки для занятий спортом	5.1.3
Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
Ритуальная деятельность	12.1
<b>3. Вспомогательные виды разрешенного использования</b>	
Хранение автотранспорта	2.7.1
Благоустройство территории	12.0.2

**Предельные параметры разрешенного использования  
земельного участка:**

1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка:  
минимальный размер земельного участка для строительства индивидуальных жилых домов – 1000 м<sup>2</sup>, максимальный размер земельного участка для строительства усадебных жилых домов – 3000 м<sup>2</sup>.
2. Новый возводимый жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м (СП 30-102-99).
3. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м. Минимальное расстояние от хозяйственных построек до границ участка должно быть не менее 1 м (СП 30-102-99).
4. Этажность новых возводимых и реконструируемых объектов – не более 3-х этажей.
5. Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м. Минимальное расстояние от границ соседнего участка до основного строения – не должно быть менее 3 м, до хозяйственных построек – менее 1 м. (СП 30-102-99).
6. Минимальное расстояние от постройки для содержания скота и птицы до границ соседнего участка - 4 м; от других построек (бани, гаража и др.) - 1 м; от стволов высокорослых деревьев - 4 м; среднерослых - 2 м; от кустарника - 1 м (СП 30-102-99).
7. Размещение гаража для легковой машины допускается по красной линии.
8. Общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно-разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством.
9. Во встроенных или пристроенных к индивидуальному дому помещениях общественного назначения не допускается размещать магазины строительных материалов, магазины с наличием взрывоопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости.
10. Максимальный класс опасности по санитарной классификации объектов капитального строительства, размещаемых на территории-V.
11. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улицы не допускается.
12. Объекты видов использования, отмеченных (\*) могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства,

запрещающих их применение.

**Планировочные и нормативные требования:**

1. При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила. При новом строительстве размещение выполняется в соответствии со СНиП 31-02-2001 «Здания жилые одноквартирные», СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного строительства».

**Ж-3 – Зона резерва развития жилой застройки**

Виды разрешенного использования	Код
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>	
Для индивидуального жилищного строительства	2.1
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2
<b>2. Условно разрешенные виды использования:</b>	
Не устанавливаются	
<b>3. Вспомогательные виды разрешенного использования</b>	
Не устанавливаются	

**2. Общественно-деловые зоны:**

**ОД-1 – Зона общественного центра**

Зона общественного центра выделяется с целью развития существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для размещения разнообразных объектов сельского значения- делового назначения, объектов торговли, развития сферы социальных, иных объектов и формирования соответствующей среды, размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

Виды разрешенного использования	Код
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>	
Магазины	4.4

Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.3
Площадки для занятий спортом	5.1.2
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2
Банковская и страховая деятельность	4.5
Объекты дорожного сервиса	4.9.1
Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10
Развлечения	4.8
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
Бытовое обслуживание	3.3
Деловое управление	4.1
Государственное управление	3.8.1
Коммунальное обслуживание	3.1
Общественное питание	4.6
Рынки	4.3
Обслуживание перевозок пассажиров	7.2.2
Ритуальная деятельность	12.1
Оказание услуг связи	3.2.3
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
Гостиничное обслуживание	4.7
<b>2. Условно разрешенные виды использования:</b>	
Осуществление религиозной деятельности	3.7.1
Для индивидуального жилищного строительства	2.1
<b>3. Вспомогательные виды разрешенного использования</b>	
Служебные гаражи	4.9
Благоустройство территории	12.0.2
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3

<b>Предельные параметры разрешенного использования земельного участка</b>
<p>1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь:</p> <p>а) минимальная – не нормируется;</p> <p>б) максимальная – не нормируется.</p> <p>2. Минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:</p> <p>а) минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений без окон от границ земельных участков - 0 м, стен зданий с окнами 3м, не менее,</p>

установленных проектом планировки, в соответствии с действующими нормами;

3. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения (исключая учреждения образования и воспитания) без размещения подходов и подъездов к ним на придомовой территории, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - жилые здания в квартирах в первых этажах.
4. Максимальная высота надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельного участка не устанавливается.
5. Разрешенные и условно разрешенные объекты социального, коммунально-бытового, административного и иного назначения могут размещаться в нижних двух этажах жилых домов или пристраиваться к ним в случае, если они имеют обособленные от жилой (дворовой) территории входы для посетителей, подъезды и площадки для организации гостевых открытых автостоянок для временного пребывания автотранспорта.
6. Максимальный процент застройки не устанавливается.
7. Общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством.
8. Соответствие применяемого вида использования требованиям, предъявляемым к вспомогательным видам разрешенного использования (в части его связи с объектами основных видов разрешенного использования, занимаемой им общей площади территории и общей площади зданий), должно быть подтверждено в составе проектной документации.
9. Максимальный класс опасности по санитарной классификации объектов капитального строительства, размещаемых на территории-V класс.

#### **Планировочные и нормативные требования :**

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

Новое строительство и реконструкция предусматривается в соответствии со СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»

## **ОД-4 – Зона резерва развития территории объектов обслуживания**

Зона выделяется с целью развития существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для размещения административных учреждений, объектов делового, финансового назначения, объектов торговли, культуры, образования, здравоохранения, развития сферы социальных, иных объектов обслуживания и формирования общественно-деловой застройки и создания комфортных условий проживания в жилой застройке, с целью развития необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

### **3. Производственные зоны:**

#### **П-1 - Производственные зоны предприятий IV и V класса вредности**

Зона производственных предприятий IV и V класса вредности выделяется с целью развития существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, размещения объектов делового и административного назначения, ограниченного числа объектов обслуживания, связаны непосредственно с обслуживанием производственных предприятий и развития инженерной и транспортной инфраструктуры.

Виды разрешенного использования	Код
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>	
Промышленная деятельность (промышленные предприятия IV-V класса)	6.0
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
Стоянки транспорта общего пользования	7.2.3
<b>2. Условно разрешенные виды использования:</b>	
Магазины	4.4
Бытовое обслуживание	3.3
Связь	6.8
Приюты для животных	3.10.2
Заправка автотранспортных средств	4.9.1.1
Среднее и высшее профессиональное образование (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища)	3.5.2

Ремонт автомобилей	4.9.1.4
Склады	6.9
<b>3. Вспомогательные виды разрешенного использования</b>	
Благоустройство территории	12.0.2
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
Коммунальное обслуживание	3.1
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (пункты оказания первой помощи)	3.4.1
Общественное питание	4.6

<b>Предельные параметры разрешенного использования земельного участка</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь: <ol style="list-style-type: none"> <li>а) минимальная – не нормируется;</li> <li>б) максимальная – не нормируется.</li> </ol> </li> <li>2. Минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений от границ земельных участков, 0м, или на расстоянии нормативно установленного в соответствии с действующими с санитарными нормами при новом строительстве.</li> <li>3. Максимальная высота надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельного участка не устанавливается.</li> <li>4. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельного участка не устанавливается.</li> <li>5. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства на территории земельного участка не устанавливается.</li> <li>6. Общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством.</li> <li>7. Максимальный класс опасности по санитарной классификации объектов капитального строительства, размещаемых на территории- IV класс.</li> </ol>
<b>Планировочные и нормативные требования:</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также</li> </ol>

градостроительные и строительные нормы и правила.

2. Расстояния от АЗС с подземными резервуарами для хранения жидкого топлива до границ земельных участков детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, школ-интернатов, лечебных учреждений со стационаром или до стен жилых и других общественных зданий и сооружений следует принимать не менее 50 м. Указанное расстояние следует определять от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива. Расстояния от АЗС, предназначенных для заправки только легковых автомобилей в количестве не более 500 машин в сутки, до указанных объектов допускается уменьшать, но принимать не менее 25 м (СП 42.13330.2011).

#### 4. Зона специального назначения:

##### С1 – Зона кладбищ

Виды разрешенного использования	Код
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>	
Бытовое обслуживание (похоронные бюро)	3.3
Ритуальная деятельность	12.1
<b>2. Условно разрешенные виды использования:</b>	
Религиозное использование	3.7
<b>3. Вспомогательные виды разрешенного использования</b>	
Коммунальное обслуживание	3.1
Благоустройство территории	12.0.2
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
<b>Предельные параметры разрешенного использования земельного участка</b>	
1. Площадь земельного участка: а) минимальная – не нормируется; б) максимальная – не нормируется. 2. Минимальные отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 6 метров. 3. Максимальная высота зданий – не нормируется. 4. Расстояние от зданий и сооружений, имеющих помещения для подготовки к похоронам, до жилых зданий, детских (дошкольных и школьных), спортивно-оздоровительных, культурно-просветительных учреждений и учреждений социального обеспечения должно составлять не менее 50 м.	
<b>Планировочные и нормативные требования:</b>	
1. Правовой режим земельных участков, расположенных в данной зоне, определяется в соответствии с Федеральным Законом «О погребении и похоронном деле». Требования к организации объектов определяются с	

учетом СанПиН 2.1.2882-11 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения».

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

### 5. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры:

#### **И-2 – Зона резерва объектов инженерной и транспортной инфраструктуры**

Территория предназначена для строительства и эксплуатации объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

Виды разрешенного использования	Код
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>	
Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
Энергетика	6.7
<b>2. Условно разрешенные виды использования:</b>	
Не устанавливаются	
<b>3. Вспомогательные виды разрешенного использования</b>	
Не устанавливаются	

<b>Предельные параметры разрешенного использования земельного участка</b>
1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь: а) минимальная – не нормируется; б) максимальная – не нормируется.
<b>Планировочные и нормативные требования:</b>
1. Строительство инженерных сооружений и сетей предусматривается в соответствии со СНиП 2.04. 01.85*, СНиП 2.04.02-84*, СНиП 2.04.03-85*, СНиП 2.05.06-85*, СНиП 41-02-2003, РД 34.20.185-94, СП 31-110-2003, СанПиН 2.1.4.1074-01, СанПиН 2.1.4.1175-02, СНиП 42-01-2002.
2. При новом строительстве выбор инженерных решений должен

производиться в соответствии с техническими условиями на инженерное обеспечение территории, выдаваемыми соответствующими органами, ответственными за эксплуатацию инженерных сетей.

## 6. Зона сельскохозяйственного использования:

### СХ1 – Зона сельскохозяйственных угодий

Зона выделена на основе существующих территорий

Виды разрешенного использования	Код
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>	
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	1.2
Выпас сельскохозяйственных животных	1.19
Животноводство	1.7
Для ведения личного подсобного хозяйства на полевых участках	1.16
<b>2. Условно разрешенные виды использования:</b>	
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	3.7
<b>3. Вспомогательные виды разрешенного использования</b>	
Склады	6.9
Обеспечение сельскохозяйственного производства	1.18
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3

<b>Предельные параметры разрешенного использования земельного участка</b>
1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь: а) минимальная – не нормируется; б) максимальная – не нормируется.
<b>Планировочные и нормативные требования:</b>
При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.

### **С-3- Зона ведения садоводства**

Виды разрешенного использования	Код
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>	
Ведение садоводства	13.2
<b>2. Условно разрешенные виды использования:</b>	
Не устанавливаются	
<b>3. Вспомогательные виды разрешенного использования</b>	
Хранение автотранспорта	2.7.1
Благоустройство территории	12.0.2

<b>Предельные параметры разрешенного использования земельного участка</b>
1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь: а) минимальная – 400 кв.м; б) максимальная – 600 кв.м.
<b>Планировочные и нормативные требования:</b>
При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.

## **7. Зоны с ограничением на использование территорий: Зокн-Зона охраны объектов культурного наследия**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия устанавливаются в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия в его исторической среде на сопряженных с ними территориях

Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия и граница охранных зон определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

Границы зон охраны объекта культурного наследия (за исключением границ зон охраны особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации и объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия), режимы использования земель и

градостроительные регламенты в границах данных зон утверждаются на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия в отношении объектов культурного наследия федерального значения - органом государственной власти субъекта Российской Федерации по согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия, а в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения - в порядке, установленном законами субъектов Российской Федерации.

### **Режим использования земель и градостроительный регламент в границах охранной зоны объектов культурного наследия**

В границах охранных зон объектов культурного наследия устанавливается режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия:

а) запрещение строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм;

в) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение размещения рекламы, вывесок, построек и объектов (автостоянок, временных построек, киосков, навесов и т.п.), а также регулирование проведения работ по озеленению;

г) обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защиты от динамических воздействий;

д) сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;

е) благоустройство территории охранной зоны, направленное на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия, а также на сохранение и восстановление градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик его историко-градостроительной и природной среды;

ж) иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении.

Реконструкция указанных объектов капитального строительства и их частей может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с режимами использования земель и градостроительными регламентами, установленными в границах зон охраны объекта культурного наследия, или путем уменьшения их несоответствия установленным предельным параметрам разрешенного строительства.

Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренными режимами использования земель и градостроительными регламентами, установленными в границах зон охраны объекта культурного наследия.

**В пределах любых территориальных зон в качестве основных видов разрешенного использования земельных участков могут располагаться защитные сооружения (насаждения), объекты мелиорации, антенно-мачтовые сооружения, информационные и геодезические знаки, объекты благоустройства, улично-дорожная сеть, земельные участки для размещения объектов инженерной инфраструктуры и гидротехнических сооружений (электростанции, подстанции, трансформаторы, водопроводные и канализационные насосные станции, водозаборы, артезианские скважины, водонапорные сооружения, колодцы, котельные, теплостанции, локальные сооружения инженерного обеспечения, газораспределительные станции, газораспределительные пункты, шкафы, телефонные станции, сооружения связи, телевидения и т.п. объекты), объектов гражданской обороны, памятников, монументов, мемориалов, если федеральным законом не установлено иное.**