**ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

# Глава 7. Обще положения

## Статья 27. Перечень территориальных зон города Дербента.

На Карте градостроительного зонирования территории выделены следующие виды территориальных зон:

|  |  |
| --- | --- |
| **Индекс зоны** | **Наименование территориальной зоны** |
|  | **Жилые зоны** |
| Ж1 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами |
| Ж1.1 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия |
| Ж2 | Зона застройки малоэтажными многоквартирными домами |
| Ж2.1 | Зона застройки малоэтажными многоквартирными домами в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия |
| Ж3 | Зона застройки среднеэтажными многоквартирными домами |
| Ж3.1 | Зона застройки среднеэтажными многоквартирными домами в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия |
| Ж4 | Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами |
| Ж4.1 | Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия |
|  | **Зоны смешанного использования** |
| ОЖ1 | Зона смешанной исторической застройки в границах архитектурно-ландшафтного ансамбля музея-заповедника «Древний Дербент» |
| ОЖ2 | Зона смешанной застройки индивидуальными жилыми домами, малоэтажными зданиями жилого и общественного назначения в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия |
|  | **Общественно-деловые зоны** |
| О1 | Зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения |
| О1.1 | Зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия |
| О2 | Зона специализированной общественной застройки объектами культуры и искусства |
| О2.1 | Зона специализированной общественной застройки объектами культуры и искусства в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия |
| О3 | Зона специализированной общественной застройки объектами здравоохранения и социального назначения |
| О3.1 | Зона специализированной общественной застройки объектами здравоохранения и социального назначения в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия |
| О4 | Зона специализированной общественной застройки объектами образовательных и научных организаций |
| О4.1 | Зона специализированной общественной застройки объектами образовательных и научных организаций в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия |
| О5 | Зона специализированной общественной застройки объектами физической культуры и массового спорта |
| О5.1 | Зона специализированной общественной застройки объектами физической культуры и массового спорта в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия |
| О6 | Зона культовых зданий и сооружений |
| О6.1 | Зона культовых зданий и сооружений в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия |
|  | **Рекреационные зоны** |
| Р-1 | Зона озелененных территорий общего пользования |
| Р1.1 | Зона озелененных территорий общего пользования в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия |
| Р2 | Зона объектов отдыха и туризма |
| Р2.1 | Зона объектов отдыха и туризма в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия |
| Р3 | Зона природного ландшафта |
| Р4 | Зона природного парка «Джалган» (ООПТ) в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия |
|  | **Производственные и коммунальные зоны** |
| П1 | Зона производственных объектов III класса опасности |
| П2 | Зона производственных объектов IV и V классов опасности |
| П2.1 | Зона производственных объектов IV и V классов опасности в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия |
| П3 | Зона коммунально-складских объектов IV и V классов опасности |
| П3.1 | Зона коммунально-складских объектов IV и V классов опасности в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия |
| П4 | Зона научно-производственной деятельности |
|  | **Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры** |
| Т1 | Зона объектов транспорта |
| Т1.1 | Зона объектов транспорта в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия |
| Т2 | Зона улично-дорожной сети |
| И1 | Зона объектов инженерной инфраструктуры |
| И1 | Зона объектов инженерной инфраструктуры в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия |
|  | **Зоны специального назначения** |
| СН1 | Зона кладбищ |
| СН2 | Зона режимных территорий и объектов |
| СН2.1 | Зона режимных территорий в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия |
| СН3 | Зона озелененных территорий специального назначения |
|  | **Зоны сельскохозяйственного использования** |
| С1 | Зона сельскохозяйственных угодий |
| С1.1 | Зона сельскохозяйственных угодий в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия |
| С2 | Зона сельскохозяйственных предприятий, питомников для содержания животных |
| С3 | Зона застройки сезонного проживания (территории ведения гражданами личного подсобного хозяйства, садоводства или огородничества) |
| С3.1 | Зона застройки сезонного проживания (территории ведения гражданами личного подсобного хозяйства, садоводства или огородничества) в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия |

## Статья 28. Градостроительные регламенты территориальных зон

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 последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или уполномоченным органом местного самоуправления в соответствии с законодательством.

3. Действие градостроительных регламентов в границе городского округа «город Дербент» не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

4. Градостроительные регламенты в границах городского округа «город Дербент» не устанавливаются для земель, покрытых поверхностными водами.

5. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, если в настоящих Правилах не установлено иное.

6. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают 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 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 предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с требованиями к градостроительным регламентам в границах объединенной зоне охраны объектов культурного наследия города Дербента.

7. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определены в соответствии с классификаторов видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с последующими изменениями).

8. В соответствии со статьей 34 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (с последующими изменениями) в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

9. Действие градостроительных регламентов Правил в исторической среде и на территории, сопряженной с объектами культурного наследия:

- использование территорий в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории городского округа «город Дербент» регламентируется постановлением Правительства Республики Дагестан от 27 мая 2016 года № 148 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия, расположенных в городе Дербенте, в качестве объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента» (с последующими изменениями);

- границы и требования к градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения – достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента» определены приказом Министерства культуры Республики Дагестан от 16 сентября 2015 года № 414од «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к осуществлению деятельности и градостроительных регламентов в границах территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения – достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента» (с последующими изменениями);

- в пределах границ зон охраны объектов культурного наследия действуют ограничения, установленные постановлением Правительства Республики Дагестан от 27 мая 2016 года № 148 и приказом Министерства культуры Республики Дагестан от 16 сентября 2015 года № 414од, при этом выбор вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в части, не противоречащей указанным документам, принимаются в соответствии с градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны, установленным настоящими Правилами;

- по отношению к градостроительным регламентам, установленным для территориальных зон в настоящих Правилах, регламенты и режимы использования зон охраны и территорий объектов культурного наследия являются приоритетными;

- земельные участки, на которых находятся объекты, не являющиеся памятниками истории и культуры, но расположенные в границах зон охраны памятников истории и культуры, используются в соответствии с градостроительными регламентами, установленными с учетом требований охраны памятников истории и культуры.

10. Земельные участки или 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.

11. На земельные участки, ранее выданные под размещение гаража не распространяются основные и условно разрешенные виды использования земельных участков.

# Глава 8. Градостроительные регламенты жилых зон

С учетом возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков, а также существующего землепользования и сложившейся планировки территории, жилые зоны согласно части 1 статьи 34, части 2 статьи 35 Градостроительного кодекса РФ разделены на следующие виды зон:

1. зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1);
2. зона застройки индивидуальными жилыми домами в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (Ж1.1);
3. зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж2);
4. зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (Ж2.1)
5. зона застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж3);
6. зона застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (Ж3.1);
7. зона застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж4);
8. зона застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (Ж4.1)

## Статья 29. Градостроительный регламент зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1).

Зона Ж1 установлена для обеспечения правовых условий размещения и эксплуатации индивидуальных жилых домов, а также объектов повседневного обслуживания, связанных с проживанием граждан.

* 1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне Ж1 (таблицы 1.1-1.3):

Таблица 1.1. Основные виды разрешенного использования

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ | Максимальная этажность / максимальная высота здания (м) | Предельны размеры земельных участков (м2) | | Расчетные размеры земельных участков | | Максимальный процент застройки в границе земельного участка (%) | Минимальные отступы от границы земельного участка (м) | Минимальные отступы от красной линии (м)[[1]](#footnote-1) | |
| мин | макс | мин | макс |  |  |  | |
| 1. | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | 2 эт. / 10 | 200 | 2000 | - | - | 50 | 3 | 5/3 | |
| 2. | Обслуживание жилой застройки | 2.7 | 2 эт. / 10 | - | 5000 | - | - | 50 | 1 | 5/3 | |
| 3. | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 | 2 эт. / 10 | - | 5000 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | | 5/3 | |
| 4. | Бытовое обслуживание | 3.3 | 2 эт. / 10 | - | 5000 | - | - | 50 | 1 | 5/3 | |
| 5. | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 | 2 эт. / 10 | 2000 | 5000 | - | - | 50 | 1 | 15 | |
| 6. | Дошкольное, начальное и среднее общее образование (детские дошкольные учреждения) | 3.5.1 | 2 эт. / 10 | - | - | 30 м2 / место | 40 м2 / место | 40 | 1 | 25 | |
| 7. | Дошкольное, начальное и среднее общее образование (общеобразовательные организации) | 3.5.1 | 2 эт. / 10 | - | - | 16 м2 / место | 50 м2 / место | 40 | 1 | 25 | |
| 8. | Дошкольное, начальное и среднее общее образование (организации, осуществляющие деятельность по дополнительному образованию) | 3.5.1 | 2 эт. / 10 | - | - | - | - | 40 | 1 | 25 | |
| 9. | Магазины | 4.4 | 2 эт. / 10 | - | 5000 |  |  | 50 | 1 | 5/3 | |
| 10. | Площадки для занятий спортом | 5.1.3 | 0 | - | - |  |  | - | 1 | 5/3 | |
| 11. | Оборудованные площадки для занятия спортом | 5.1.4 | 2 эт. / 10 | - | - |  |  | - | 1 | 5/3 | |
| 12. | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Не подлежит установлению | | | | | | | | | |
| 13. | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 | Не подлежит установлению | | | | | | | | | |
| 14. | Благоустройство территории | 12.0.2 | Не подлежит установлению | | | | | | | | | |

Таблица 1.2. Условно разрешенные виды использования:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ | Максимальная этажность / максимальная высота здания (м) | Предельны размеры земельных участков (м2) | | Расчетные размеры земельных участков | | Максимальный процент застройки в границе земельного участка (%) | Минимальные отступы от границы земельного участка (м) | Минимальные отступы от красной линии (м)[[2]](#footnote-2) |
| мин | макс | мин | макс |  |  |  |
| 1. | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | 3 эт. / 13 | 200 | 2000 | - | - | 50 | 3 | 5/3 |
| 2. | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.1.1 | 3 эт. / 15 | 600 | 50000 | - | - | 50 | 3 | 5/3 |
| 3. | Блокированная жилая застройка | 2.3 | 3 эт. / 15 | 200 | 1000 | - | - | 60 | 0 | 5/3 |
| 4. | Размещение гаражей для собственных нужд | 2.7.2 | 1 эт. / 4 | - | - | 30 м2 / автомобиль | | - | 1 | 5/3 |
| 5. | Объекты культурно-досуговой деятельности | 3.6.1 | 2 эт. / 10 | - | 5000 | - | - | 50 | 1 | 5/3 |
| 6. | Религиозное использование | 3.7 | - | - | - | 7,5 м2 на место в объекте | | 50 | 1 | 5/3 |
| 7. | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 | 2 эт. / 10 | - | 5000 | - | - | 50 | 1 | 5/3 |
| 8. | Деловое управление | 4.1 | 3 эт. / 15 | - | 5000 | - | - | 50 | 1 | 5/3 |
| 9. | Общественное питание | 4.6 | 2 эт. / 10 | - | 5000 | 1000 м2 / 100 мест | 2500 м2 / 100 мест | 50 | 1 | 5/3 |
| 10. | Гостиничное обслуживание | 4.7 | 2 эт. / 10 | - | 5000 | 30 м2 / место | 50 м2 / место | 50 | 1 | 5/3 |
| 11. | Объекты дорожного сервиса | 4.9.1 | 1 эт. / 5 | 1000 | 5000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 |

Таблица 1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ |
| 1. | Служебные гаражи | 4.9 |

* 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентично соответствующим предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.
  2. Вспомогательные строения, за исключением автостоянок, размещать со стороны улиц не допускается.
  3. Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве и реконструкции с учетом противопожарных требований.
  4. Параметры ограждений земельных участков:
* характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений – 2 м;
* на границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, которые должны быть сетчатыми или решетчатыми с целью минимального затенения территории соседнего участка и высотой не более 2 м;
* ограждение участков может быть выполнено в виде декоративного озеленения высотой не более 1,2 м;
* ограждение земельных участков образовательных организаций на магистральных улицах и дорогах общегородского значения: прозрачное ограждение высотой не более 1,6 метра;
* ограждение земельных участков объектов бытового обслуживания, торговли: прозрачное или комбинированное ограждение (в случае осуществления охраны) или живая изгородь высотой не более 1,6 метра.
  1. Площадь элементов дворового благоустройства в границе земельного участка многоквартирного жилого дома определяется в соответствии с показателями, приведенными в таблице 1.4.

Таблица 1.4.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |
| N п/п | Площадки, размещаемые на территории жилой застройки | Минимальный расчетный размер площадки, кв. м/чел., проживающего на территории микрорайона (квартала) | Минимально допустимый размер одной площадки, кв. м | Расстояние от границы площадки до окон жилых и общественных зданий, м |
| 1. | Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста | 0,7 | 30 | 12 |
| 2. | Для отдыха взрослого населения | 0,1 | 15 |  |
| 3. | Для занятий физкультурой | 2 | 100 | 10-40 |
| 4. | Для хозяйственных целей | 0,3 | 10 | 20 |
| 5. | Для выгула собак (для комплексной застройки территории) | 0,2 | 25 | 40 |

* 1. При размещении зданий, строений и сооружений в данной территориальной зоне должны соблюдаться установленные законодательством нормы пожарной безопасности, обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на смежных земельных участках, а также технические регламенты, национальные стандарты и правила.
  2. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне Ж1:
  + Площадь территории для временных автостоянок легковых автомобилей – 25 м2 / машино-место (при примыкании участка к проезжей част улиц и проездов – 22,5 м2 / машино-место, велосипедов – 0,9 м2 / место.
  + Площадь озеленения участка жилой многоквартирной застройки – не менее 40% площади, свободной от застройки.
  + Площадь озеленения участка дошкольных образовательных организаций – не менее 50% площади, свободной от застройки
  + Площадь озеленения участка общеобразовательных организаций – не менее 50% площади, свободной от застройки
  + Площадь озеленения участка культурно-просветительских учреждений – не менее 20% площади, свободной от застройки
  + Озеленение на поверхности земельного участка осуществляется с высадкой крупномерных деревьев и кустарников.
  1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-81 Правил.

## Статья 30. Градостроительный регламент зоны застройки индивидуальными жилыми домами в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (Ж1.1).

Зона Ж1.1 установлена для обеспечения правовых условий размещения и эксплуатации индивидуальных жилых домов, а также объектов повседневного обслуживания, связанных с проживанием граждан, в целях сохранения исторически сложившегося типа застройки города.

2.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства соответствуют территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж1. (таблицы 1.1-1.3) в части, не противоречащей ограничениям, установленным в соответствии со статьей 81 Правил.

2.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне Ж1.1 соответствуют регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента», утвержденным постановлением Правительства Республики Дагестан от 27 мая 2016 года № 148 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия, расположенных в городе Дербенте, в качестве объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента» (с последующими изменениями).

2.3. Границы охранных зон, объединенных охранных зон объектов культурного наследия и границы регламентных участков единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности отображены на Карте зон с особыми условиями использования территории.

2.4. Ограничения по использованию земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах охранных зон, объединенных охранных зон объектов культурного наследия и границах регламентных участков единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливаются в соответствии со статьей 81 Правил.

## Статья 31. Градостроительный регламент зоны застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж2).

Зона Ж2 установлена для обеспечения правовых условий размещения и эксплуатации малоэтажных многоквартирных жилых домов, а также объектов повседневного обслуживания, связанных с проживанием граждан.

* 1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне Ж2 (таблицы 3.1-3.3):

Таблица 3.1. Основные виды разрешенного использования

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ | Максимальная этажность / максимальная высота здания (м) | Предельны размеры земельных участков (м2) | | Расчетные размеры земельных участков | | Максимальный процент застройки в границе земельного участка (%) | Минимальные отступы от границы земельного участка (м) | Минимальные отступы от красной линии (м)[[3]](#footnote-3) | |
| мин | макс | мин | макс |  |  |  | |
| 1. | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | 3 эт. / 13 | 200 | 2000 | - | - | 50 | 3 | 5/3 | |
| 2. | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.1.1 | 4 эт. / 20 | 600 | 50000 | - | - | 50 | 1 | 5/3 | |
| 3. | Блокированная жилая застройка | 2.3 | 3 эт. / 15 | 200 | 1000 | - | - | 60 | 0 | 5/3 | |
| 4. | Обслуживание жилой застройки | 2.7 | 3 эт. / 15 | - | 5000 | - | - | 50 | 1 | 5/3 | |
| 5. | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 | 3 эт. / 15 | - | 5000 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | | 5/3 | |
| 6. | Оказание социальной помощи населению | 3.2.2 | 3 эт. / 15 | - | 5000 | - | - | 50 | 1 | 5/3 | |
| 7. | Оказание услуг связи | 3.2.3 | 3 эт. / 15 | - | 5000 | - | - | 50 | 1 | 5/3 | |
| 8. | Бытовое обслуживание | 3.3 | 2 эт. / 10 | - | 5000 | - | - | 50 | 1 | 5/3 | |
| 9. | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 | 3 эт. / 15 | 2000 | 5000 | - | - | 50 | 1 | 15 | |
| 10. | Дошкольное, начальное и среднее общее образование (детские дошкольные учреждения) | 3.5.1 | 3 эт. / 15 | - | - | 30 м2 / место | 40 м2 / место | 40 | 1 | 25 | |
| 11. | Дошкольное, начальное и среднее общее образование (общеобразовательные организации) | 3.5.1 | 3 эт. / 15 | - | - | 16 м2 / место | 50 м2 / место | 40 | 1 | 25 | |
| 12. | Дошкольное, начальное и среднее общее образование (организации, осуществляющие деятельность по дополнительному образованию) | 3.5.1 | 3 эт. / 15 | - | - | - | - | 40 | 1 | 25 | |
| 13. | Государственное управление | 3.8.1 | 3 эт. / 15 | - | 5000 | - | - | 50 | 1 | 5/3 | |
| 14. | Деловое управление | 4.1 | 3 эт. / 15 | - | 5000 | - | - | 50 | 1 | 5/3 | |
| 15. | Магазины | 4.4 | 3 эт. / 15 | - | 5000 |  |  | 50 | 1 | 5/3 | |
| 16. | Обеспечение занятий спортом в помещениях | 5.1.2 | 3 эт. / 15 | - | 5000 | - | - | 50 | 1 | 5/3 | |
| 17. | Площадки для занятий спортом | 5.1.3 | 0 | - | - |  |  | - | 1 | 5/3 | |
| 18. | Оборудованные площадки для занятия спортом | 5.1.4 | 2 эт. / 10 | - | - |  |  | - | 1 | 5/3 | |
| 19. | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Не подлежит установлению | | | | | | | | | |
| 20. | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 | Не подлежит установлению | | | | | | | | | |
| 21. | Благоустройство территории | 12.0.2 | Не подлежит установлению | | | | | | | | | |

Таблица 3.2. Условно разрешенные виды использования:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ | Максимальная этажность / максимальная высота здания (м) | Предельны размеры земельных участков (м2) | | Расчетные размеры земельных участков | | Максимальный процент застройки в границе земельного участка (%) | Минимальные отступы от границы земельного участка (м) | Минимальные отступы от красной линии (м)[[4]](#footnote-4) |
| мин | макс | мин | макс |  |  |  |
| 1. | Хранение автотранспорта | 2.7.1 | 3 эт. / 15 | - | - | 2,4 м2 / автомобиль | 30 м2 / автомобиль | - | 1 | 5/3 |
| 2. | Объекты культурно-досуговой деятельности | 3.6.1 | 3 эт. / 15 | - | 5000 | - | - | 50 | 1 | 5/3 |
| 3. | Религиозное использование | 3.7 | - | - | - | 7,5 м2 на место в объекте | | 50 | 1 | 5/3 |
| 4. | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 | 3 эт. / 15 | - | 5000 | - | - | 50 | 1 | 5/3 |
| 5. | Банковская и страховая деятельность | 4.5 | 2 эт. / 10 | - | 5000 | - | - | 50 | 1 | 5/3 |
| 6. | Общественное питание | 4.6 | 2 эт. / 10 | - | 5000 | 1000 м2 / 100 мест | 2500 м2 / 100 мест | 50 | 1 | 5/3 |
| 7. | Гостиничное обслуживание | 4.7 | 4 эт. / 10 | - | 5000 | 30 м2 / место | 50 м2 / место | 50 | 1 | 5/3 |
| 8. | Развлекательные мероприятия | 4.8.1 | 2 эт. / 10 | - | 5000 | - | - | 50 | 1 | 5/3 |
| 9. | Объекты дорожного сервиса | 4.9.1 | 1 эт. / 5 | 1000 | 5000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 |

Таблица 3.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ |
| 1. | Служебные гаражи | 4.9 |

* 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентично соответствующим предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.
  2. Вспомогательные строения, за исключением автостоянок, размещать со стороны улиц не допускается.
  3. Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.
  4. Параметры ограждений земельных участков:
* характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений – 2 м;
* на границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, которые должны быть сетчатыми или решетчатыми с целью минимального затенения территории соседнего участка и высотой не более 2 м;
* ограждение участков может быть выполнено в виде декоративного озеленения высотой не более 1,2 м;
* ограждение земельных участков образовательных организаций на магистральных улицах и дорогах общегородского значения: прозрачное ограждение высотой не более 1,6 метра;
* ограждение земельных участков объектов бытового обслуживания, торговли: прозрачное или комбинированное ограждение (в случае осуществления охраны) или живая изгородь высотой не более 1,6 метра.
  1. Площадь элементов дворового благоустройства в границе земельного участка жилого дома определяется в соответствии с показателями, приведенными в таблице 3.4.

Таблица 3.4.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |
| N п/п | Площадки, размещаемые на территории жилой застройки | Минимальный расчетный размер площадки, кв. м/чел., проживающего на территории микрорайона (квартала) | Минимально допустимый размер одной площадки, кв. м | Расстояние от границы площадки до окон жилых и общественных зданий, м |
| 1. | Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста | 0,7 | 30 | 12 |
| 2. | Для отдыха взрослого населения | 0,1 | 15 |  |
| 3. | Для занятий физкультурой | 2 | 100 | 10-40 |
| 4. | Для хозяйственных целей | 0,3 | 10 | 20 |
| 5. | Для выгула собак (для комплексной застройки территории) | 0,2 | 25 | 40 |

* 1. При размещении зданий, строений и сооружений в данной территориальной зоне должны соблюдаться установленные законодательством нормы пожарной безопасности, обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на смежных земельных участках, а также технические регламенты, национальные стандарты и правила.
  2. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне Ж2:
  + Площадь территории для временных автостоянок легковых автомобилей – 25 м2 / машино-место (при примыкании участка к проезжей част улиц и проездов – 22,5 м2 / машино-место, велосипедов – 0,9 м2 / место.
  + Площадь озеленения участка жилой многоквартирной застройки – не менее 40% площади, свободной от застройки.
  + Площадь озеленения участка дошкольных образовательных организаций – не менее 50% площади, свободной от застройки
  + Площадь озеленения участка общеобразовательных организаций – не менее 50% площади, свободной от застройки
  + Площадь озеленения участка культурно-просветительских учреждений – не менее 20% площади, свободной от застройки
  + Озеленение на поверхности земельного участка осуществляется с высадкой крупномерных деревьев и кустарников.
  1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-81 Правил.

## Статья 32. Градостроительный регламент зоны застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (Ж2.1).

Зона Ж2.1 установлена для обеспечения правовых условий размещения и эксплуатации малоэтажных многоквартирных жилых домов, а также объектов повседневного обслуживания, связанных с проживанием граждан, в целях сохранения исторически сложившегося типа застройки города.

4.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства соответствуют территориальной зоне застройки малоэтажным многоквартирным жилыми домами Ж2. (таблицы 3.1-3.3) в части, не противоречащей ограничениям, установленным в соответствии со статьей 81 Правил.

4.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне Ж2.1 соответствуют регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента», утвержденным постановлением Правительства Республики Дагестан от 27 мая 2016 года № 148 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия, расположенных в городе Дербенте, в качестве объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента» (с последующими изменениями).

4.3. Границы охранных зон, объединенных охранных зон объектов культурного наследия и границы регламентных участков единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности отображены на Карте зон с особыми условиями использования территории.

4.4. Ограничения по использованию земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах охранных зон, объединенных охранных зон объектов культурного наследия и границах регламентных участков единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливаются в соответствии со статьей 81 Правил.

## Статья 33. Градостроительный регламент зоны застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж3).

Зона Ж3 установлена для обеспечения правовых условий размещения и эксплуатации среднеэтажных многоквартирных жилых домов, а также объектов повседневного обслуживания, связанных с проживанием граждан.

* 1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне Ж3 (таблицы 5.1-5.3):

Таблица 5.1. Основные виды разрешенного использования

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ | Максимальная этажность / максимальная высота здания (м) | Предельны размеры земельных участков (м2) | | Расчетные размеры земельных участков | | Максимальный процент застройки в границе земельного участка (%) | Минимальные отступы от границы земельного участка (м) | Минимальные отступы от красной линии (м)[[5]](#footnote-5) | |
| мин | макс | мин | макс |  |  |  | |
| 1. | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.1.1 | 4 эт. / 20 | 600 | 50000 | - | - | 50 | 1 | 5/3 | |
| 2. | Блокированная жилая застройка | 2.3 | 3 эт. / 15 | 200 | 1000 | - | - | 60 | 0 | 5/3 | |
| 3. | Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.5 | 8 эт. / 36 | 1500 | 50000 | - | - | 35 | 1 | 5/3 | |
| 4. | Обслуживание жилой застройки | 2.7 | 5 эт. / 23 | - | 5000 | - | - | 50 | 1 | 5/3 | |
| 5. | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 | 5 эт. / 23 | - | 5000 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | 5/3 |  |  |  | |
| 6. | Оказание социальной помощи населению | 3.2.2 | 5 эт. / 23 | - | 5000 | - | | | | | - | |
| 7. | Оказание услуг связи | 3.2.3 | 5 эт. / 23 | - | 5000 | - | - | 50 | 1 | 5/3 | |
| 8. | Общежития | 3.2.4 | 8 эт. / 33 | - | - | - | - | 50 | 1 | 5/3 | |
| 9. | Бытовое обслуживание | 3.3 | 5 эт. / 23 | - | 5000 | - | - | 50 | 1 | 5/3 | |
| 10. | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 | 5 эт. / 23 | 2000 | 5000 | - | - | 50 | 1 | 15 | |
| 11. | Дошкольное, начальное и среднее общее образование (детские дошкольные учреждения) | 3.5.1 | 3 эт. / 15 | - | - | 30 м2 / место | 40 м2 / место | 40 | 1 | 25 | |
| 12. | Дошкольное, начальное и среднее общее образование (общеобразовательные организации) | 3.5.1 | 5 эт. / 23 | - | - | 16 м2 / место | 50 м2 / место | 40 | 1 | 25 | |
| 13. | Дошкольное, начальное и среднее общее образование (организации, осуществляющие деятельность по дополнительному образованию) | 3.5.1 | 5 эт. / 23 | - | - | - | - | 40 | 1 | 25 | |
| 14. | Государственное управление | 3.8.1 | 5 эт. / 23 | - | 5000 | - | - | 50 | 1 | 5/3 | |
| 15. | Деловое управление | 4.1 | 5 эт. / 23 | - | 5000 | - | - | 50 | 1 | 5/3 | |
| 16. | Магазины | 4.4 | 5 эт. / 23 | - | 5000 |  |  | 50 | 1 | 5/3 | |
| 17. | Обеспечение занятий спортом в помещениях | 5.1.2 | 5 эт. / 23 | - | 5000 | - | - | 50 | 1 | 5/3 | |
| 18. | Площадки для занятий спортом | 5.1.3 | 0 | - | - |  |  | - | 1 | 5/3 | |
| 19. | Оборудованные площадки для занятия спортом | 5.1.4 | 2 эт. / 10 | - | - |  |  | - | 1 | 5/3 | |
| 20. | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Не подлежит установлению | | | | | | | | |
| 21. | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 | Не подлежит установлению | | | | | | | | | |
| 22. | Благоустройство территории | 12.0.2 | Не подлежит установлению | | | | | | | | | |

Таблица 5.2. Условно разрешенные виды использования:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ | Максимальная этажность / максимальная высота здания (м) | Предельны размеры земельных участков (м2) | | Расчетные размеры земельных участков | | Максимальный процент застройки в границе земельного участка (%) | Минимальные отступы от границы земельного участка (м) | Минимальные отступы от красной линии (м)[[6]](#footnote-6) |
| мин | макс | мин | макс |  |  |  |
| 1. | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | 3 эт. / 13 | 200 | 2000 | - | - | 50 | 3 | 5/3 |
| 2. | Хранение автотранспорта | 2.7.1 | 3 эт. / 15 | - | - | 2,4 м2 / автомобиль | 30 м2 / автомобиль | - | 1 | 5/3 |
| 3. | Объекты культурно-досуговой деятельности | 3.6.1 | 3 эт. / 15 | - | 5000 | - | - | 50 | 1 | 5/3 |
| 4. | Религиозное использование | 3.7 | - | - | - | 7,5 м2 на место в объекте | | 50 | 1 | 5/3 |
| 5. | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 | 3 эт. / 15 | - | 5000 | - | - | 50 | 1 | 5/3 |
| 6. | Банковская и страховая деятельность | 4.5 | 2 эт. / 10 | - | 5000 | - | - | 50 | 1 | 5/3 |
| 7. | Общественное питание | 4.6 | 2 эт. / 10 | - | 5000 | 1000 м2 / 100 мест | 2500 м2 / 100 мест | 50 | 1 | 5/3 |
| 8. | Гостиничное обслуживание | 4.7 | 4 эт. / 10 | - | 5000 | 30 м2 / место | 50 м2 / место | 50 | 1 | 5/3 |
| 9. | Развлекательные мероприятия | 4.8.1 | 2 эт. / 10 | - | 5000 | - | - | 50 | 1 | 5/3 |
| 10. | Объекты дорожного сервиса | 4.9.1 | 1 эт. / 5 | 1000 | 5000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 |

Таблица 5.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ |
| 1. | Служебные гаражи | 4.9 |

* 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентично соответствующим предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.
  2. Вспомогательные строения, за исключением автостоянок, размещать со стороны улиц не допускается.
  3. Параметры ограждений земельных участков:
* ограждение земельных участков образовательных организаций на магистральных улицах и дорогах общегородского значения: прозрачное ограждение высотой не более 1,6 метра;
* ограждение земельных участков объектов бытового обслуживания, торговли: прозрачное или комбинированное ограждение (в случае осуществления охраны) или живая изгородь высотой не более 1,6 метра.
  1. Площадь элементов дворового благоустройства в границе земельного участка многоквартирного жилого дома определяется в соответствии с показателями, приведенными в таблице 5.4.

Таблица 5.4.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |
| N п/п | Площадки, размещаемые на территории жилой застройки | Минимальный расчетный размер площадки, кв. м/чел., проживающего на территории микрорайона (квартала) | Минимально допустимый размер одной площадки, кв. м | Расстояние от границы площадки до окон жилых и общественных зданий, м |
| 1. | Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста | 0,7 | 30 | 12 |
| 2. | Для отдыха взрослого населения | 0,1 | 15 |  |
| 3. | Для занятий физкультурой | 2 | 100 | 10-40 |
| 4. | Для хозяйственных целей | 0,3 | 10 | 20 |
| 5. | Для выгула собак (для комплексной застройки территории) | 0,2 | 25 | 40 |

* 1. При размещении зданий, строений и сооружений в данной территориальной зоне должны соблюдаться установленные законодательством нормы пожарной безопасности, обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на смежных земельных участках, а также технические регламенты, национальные стандарты и правила.
  2. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне Ж3:
  + Площадь территории для временных автостоянок легковых автомобилей – 25 м2 / машино-место (при примыкании участка к проезжей част улиц и проездов – 22,5 м2 / машино-место, велосипедов – 0,9 м2 / место.
  + Площадь озеленения участка жилой многоквартирной застройки – не менее 40% площади, свободной от застройки.
  + Площадь озеленения участка дошкольных образовательных организаций – не менее 50% площади, свободной от застройки
  + Площадь озеленения участка общеобразовательных организаций – не менее 50% площади, свободной от застройки
  + Площадь озеленения участка культурно-просветительских учреждений – не менее 20% площади, свободной от застройки
  + Озеленение на поверхности земельного участка осуществляется с высадкой крупномерных деревьев и кустарников.
  1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж3 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-81 Правил.
  2. В случае разработки и утверждения документации по планировке территории предельные параметры разрешенного строительства, в том числе и максимальный процент застройки в границе земельного участка, определяются проектом планировки территории.

## Статья 34. Градостроительный регламент зоны застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (Ж3.1).

Зона Ж3.1 установлена для обеспечения правовых условий размещения и эксплуатации среднеэтажных многоквартирных жилых домов, а также объектов повседневного обслуживания, связанных с проживанием граждан, в целях сохранения исторически сложившегося типа застройки города.

6.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства соответствуют территориальной зоне застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами Ж3. (таблицы 5.1-5.3) в части, не противоречащей ограничениям, установленным в соответствии со статьей 81 Правил.

6.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне Ж3.1 соответствуют регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента», утвержденным постановлением Правительства Республики Дагестан от 27 мая 2016 года № 148 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия, расположенных в городе Дербенте, в качестве объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента» (с последующими изменениями).

6.3. Границы охранных зон, объединенных охранных зон объектов культурного наследия и границы регламентных участков единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности отображены на Карте зон с особыми условиями использования территории.

6.4. Ограничения по использованию земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах охранных зон, объединенных охранных зон объектов культурного наследия и границах регламентных участков единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливаются в соответствии со статьей 81 Правил.

## Статья 35. Градостроительный регламент зоны застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж4).

Зона Ж4 установлена для обеспечения правовых условий размещения и эксплуатации многоэтажных многоквартирных жилых домов, а также объектов повседневного обслуживания, связанных с проживанием граждан.

* 1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне Ж4 (таблицы 7.1-7.3):

Таблица 7.1. Основные виды разрешенного использования

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ | Максимальная этажность / максимальная высота здания (м) | Предельны размеры земельных участков (м2) | | Расчетные размеры земельных участков | | Максимальный процент застройки в границе земельного участка (%) | Минимальные отступы от границы земельного участка (м) | Минимальные отступы от красной линии (м)[[7]](#footnote-7) | |
| мин | макс | мин | макс |  |  |  | |
| 1. | Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.5 | 8 эт. / 36 | 1500 | 50000 | - | - | 35 | 1 | 5/3 | |
| 2. | Многоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.6 | 16 эт. / 60 | 1500 | 50000 | - | - | 30 | 1 | 5/3 | |
| 3. | Обслуживание жилой застройки | 2.7 | 5 эт. / 23 | - | 5000 | - | - | 50 | 1 | 5/3 | |
| 4. | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 | 5 эт. / 23 | - | 5000 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | | 5/3 | |
| 5. | Оказание социальной помощи населению | 3.2.2 | 5 эт. / 23 | - | 5000 | - | - | 50 | 1 | 5/3 | |
| 6. | Оказание услуг связи | 3.2.3 | 5 эт. / 23 | - | 5000 | - | - | 50 | 1 | 5/3 | |
| 7. | Общежития | 3.2.4 | 12 эт. / 46 | - | - | - | - | 50 | 1 | 5/3 | |
| 8. | Бытовое обслуживание | 3.3 | 5 эт. / 23 | - | 5000 | - | - | 50 | 1 | 5/3 | |
| 9. | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 | 5 эт. / 23 | 2000 | 5000 | - | - | 50 | 1 | 15 | |
| 10. | Дошкольное, начальное и среднее общее образование (детские дошкольные учреждения) | 3.5.1 | 3 эт. / 15 | - | - | 30 м2 / место | 40 м2 / место | 40 | 1 | 25 | |
| 11. | Дошкольное, начальное и среднее общее образование (общеобразовательные организации) | 3.5.1 | 5 эт. / 23 | - | - | 16 м2 / место | 50 м2 / место | 40 | 1 | 25 | |
| 12. | Дошкольное, начальное и среднее общее образование (организации, осуществляющие деятельность по дополнительному образованию) | 3.5.1 | 5 эт. / 23 | - | - | - | - | 40 | 1 | 25 | |
| 13. | Среднее и высшее профессиональное образование | 3.5.2 | 8 эт. / 33 | - | 5000 | 30 м2 / 1 учащегося | 75 м2 / 1 учащегося | 50 | 1 | 5/3 | |
| 14. | Среднее и высшее профессиональное образование (организации дополненного профессионального образования: повышение квалификации, заочное обучение) | 3.5.2 | 8 эт. / 33 | - | 5000 | 10 м2 / 1 учащегося | 35 м2 / 1 учащегося | 50 | 1 | 5/3 | |
| 15. | Объекты культурно-досуговой деятельности | 3.6.1 | 5 эт. / 23 | - | 5000 | - | - | 50 | 1 | 5/3 | |
| 16. | Государственное управление | 3.8.1 | 5 эт. / 23 | - | 5000 | - | - | 50 | 1 | 5/3 | |
| 17. | Деловое управление | 4.1 | 5 эт. / 23 | - | 5000 | - | - | 50 | 1 | 5/3 | |
| 18. | Магазины | 4.4 | 5 эт. / 23 | - | 5000 |  |  | 50 | 1 | 5/3 | |
| 19. | Обеспечение занятий спортом в помещениях | 5.1.2 | 5 эт. / 23 | - | 5000 | - | - | 50 | 1 | 5/3 | |
| 20. | Площадки для занятий спортом | 5.1.3 | 0 | - | - |  |  | - | 1 | 5/3 | |
| 21. | Оборудованные площадки для занятия спортом | 5.1.4 | 2 эт. / 10 | - | - |  |  | - | 1 | 5/3 | |
| 22. | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Не подлежит установлению | | | | | | | | | |
| 23. | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 | Не подлежит установлению | | | | | | | | | |
| 24. | Благоустройство территории | 12.0.2 | Не подлежит установлению | | | | | | | | | |

Таблица 7.2. Условно разрешенные виды использования:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ | Максимальная этажность / максимальная высота здания (м) | Предельны размеры земельных участков (м2) | | Расчетные размеры земельных участков | | Максимальный процент застройки в границе земельного участка (%) | Минимальные отступы от границы земельного участка (м) | Минимальные отступы от красной линии (м)[[8]](#footnote-8) |
| мин | макс | мин | макс |  |  |  |
| 1. | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.1.1 | 4 эт. / 20 | 600 | 50000 | - | - | 50 | 1 | 5/3 |
| 2. | Хранение автотранспорта | 2.7.1 | 3 эт. / 15 | - | - | 2,4 м2 / автомобиль | 30 м2 / автомобиль | - | 1 | 5/3 |
| 3. | Стационарное медицинское обслуживание | 3.4.2 | 5 эт. / 23 | - | 5000 | 60 м2 / койку | 300 м2 / койку | 45 | 1 | 5/3 |
| 4. | Религиозное использование | 3.7 | - | - | - | 7,5 м2 на место в объекте | | 50 | 1 | 5/3 |
| 5. | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 | 3 эт. / 15 | - | 5000 | - | - | 50 | 1 | 5/3 |
| 6. | Банковская и страховая деятельность | 4.5 | 5 эт. / 23 | - | 5000 | - | - | 50 | 1 | 5/3 |
| 7. | Общественное питание | 4.6 | 2 эт. / 10 | - | 5000 | 1000 м2 / 100 мест | 2500 м2 / 100 мест | 50 | 1 | 5/3 |
| 8. | Гостиничное обслуживание | 4.7 | 9 эт. / 36 | - | 5000 | 30 м2 / место | 55 м2 / место | 50 | 1 | 5/3 |
| 9. | Развлекательные мероприятия | 4.8.1 | 5 эт. / 23 | - | 5000 | - | - | 50 | 1 | 5/3 |
| 10. | Рынки | 4.3 | 2 эт. / 10 | - | 5000 | 7 м2 / 1 м2 торг.пл. | 14 м2 / 1 м2 торг.пл. | 50 | 1 | 5/3 |

Таблица 7.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ |
| 1. | Служебные гаражи | 4.9 |

* 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентично соответствующим предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.
  2. Вспомогательные строения, за исключением автостоянок, размещать со стороны улиц не допускается.
  3. Параметры ограждений земельных участков:
* ограждения земельных участков многоэтажной жилой застройки: прозрачное или комбинированное ограждение высотой 0,5 метра – 1,8 метра;
* ограждение земельных участков образовательных организаций на магистральных улицах и дорогах общегородского значения: прозрачное ограждение высотой не более 1,6 метра;
* ограждение земельных участков объектов бытового обслуживания, торговли: прозрачное или комбинированное ограждение (в случае осуществления охраны) или живая изгородь высотой не более 1,6 метра.
  1. Площадь элементов дворового благоустройства в границе земельного участка многоквартирного жилого дома определяется в соответствии с показателями, приведенными в таблице 7.4.

Таблица 7.4.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |
| N п/п | Площадки, размещаемые на территории жилой застройки | Минимальный расчетный размер площадки, кв. м/чел., проживающего на территории микрорайона (квартала) | Минимально допустимый размер одной площадки, кв. м | Расстояние от границы площадки до окон жилых и общественных зданий, м |
| 1. | Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста | 0,7 | 30 | 12 |
| 2. | Для отдыха взрослого населения | 0,1 | 15 |  |
| 3. | Для занятий физкультурой | 2 | 100 | 10-40 |
| 4. | Для хозяйственных целей | 0,3 | 10 | 20 |
| 5. | Для выгула собак (для комплексной застройки территории) | 0,2 | 25 | 40 |

* 1. При размещении зданий, строений и сооружений в данной территориальной зоне должны соблюдаться установленные законодательством нормы пожарной безопасности, обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на смежных земельных участках, а также технические регламенты, национальные стандарты и правила.
  2. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне Ж4:
  + Площадь территории для временных автостоянок легковых автомобилей – 25 м2 / машино-место (при примыкании участка к проезжей част улиц и проездов – 22,5 м2 / машино-место, велосипедов – 0,9 м2 / место.
  + Площадь озеленения участка жилой многоквартирной застройки – не менее 40% площади, свободной от застройки.
  + Площадь озеленения участка дошкольных образовательных организаций – не менее 50% площади, свободной от застройки
  + Площадь озеленения участка общеобразовательных организаций – не менее 50% площади, свободной от застройки
  + Площадь озеленения участка культурно-просветительских учреждений – не менее 20% площади, свободной от застройки
  + Озеленение на поверхности земельного участка осуществляется с высадкой крупномерных деревьев и кустарников.
  1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж4 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-81 Правил.

## Статья 36. Градостроительный регламент зоны застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (Ж4.1).

Зона Ж4.1 установлена для обеспечения правовых условий размещения и эксплуатации многоэтажных многоквартирных жилых домов, а также объектов повседневного обслуживания, связанных с проживанием граждан, в целях сохранения исторически сложившегося типа застройки города.

8.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства соответствуют территориальной зоне застройки многоэтажным многоквартирными домами Ж4. (таблицы 7.1-7.3) в части, не противоречащей ограничениям, установленным в соответствии со статьей 81 Правил.

8.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне Ж4.1 соответствуют регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента», утвержденным постановлением Правительства Республики Дагестан от 27 мая 2016 года № 148 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия, расположенных в городе Дербенте, в качестве объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента» (с последующими изменениями).

8.3. Границы охранных зон, объединенных охранных зон объектов культурного наследия и границы регламентных участков единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности отображены на Карте зон с особыми условиями использования территории.

8.4. Ограничения по использованию земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах охранных зон, объединенных охранных зон объектов культурного наследия и границах регламентных участков единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливаются в соответствии со статьей 81 Правил.

# Глава 9. Градостроительные регламенты зон смешанного использования

## Статья 37. Градостроительный регламент зоны смешанной исторической застройки в границах архитектурно-ландшафтного ансамбля музея-заповедника «Древний Дербент» (ОЖ1).

Зона ОЖ1 установлена для обеспечения правовых условий эксплуатации индивидуальных жилых домов, а также объектов повседневного обслуживания, связанных с проживанием граждан, и объектов капитального строительства общественного назначения в целях сохранения исторической застройки города.

1.1. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки, отнесенные к территориально зоне ОЖ1. Использование земельных участков определяются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или уполномоченным органом местного самоуправления в соответствии с законодательством.

1.2. Границы и требования к градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения – достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента» определены приказом Министерства культуры Республики Дагестан от 16 сентября 2015 года № 414од «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к осуществлению деятельности и градостроительных регламентов в границах территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения – достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента» (с последующими изменениями).

1.3. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне ОЖ1 (таблица 1.3):

Таблица 1.3. Основные виды разрешенного использования

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ | Максимальная этажность / максимальная высота здания (м)[[9]](#footnote-9) | Предельны размеры земельных участков (м2) | | Расчетные размеры земельных участков | | Максимальный процент застройки в границе земельного участка (%) | Минимальные отступы от границы земельного участка (м) | Минимальные отступы от красной линии (м)[[10]](#footnote-10) |
| мин | макс | мин | макс |  |  |  |
| 1. | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | - | 200 | 2000 | - | - | 50 | 3 | 5/3 |
| 2. | Обслуживание жилой застройки | 2.7 | - | - | 5000 | - | - | 50 | 1 | 5/3 |
| 3. | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 | - | - | 5000 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | 5/3 |
| 4. | Бытовое обслуживание | 3.3 | - | - | 5000 | - | - | 50 | 1 | 5/3 |
| 5. | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 | - | 2000 | 5000 | - | - | 50 | 1 | 15 |
| 6. | Дошкольное, начальное и среднее общее образование (детские дошкольные учреждения) | 3.5.1 | - | - | - | 30 м2 / место | 40 м2 / место | 40 | 1 | 25 |
| 7. | Дошкольное, начальное и среднее общее образование (общеобразовательные организации) | 3.5.1 | - | - | - | 16 м2 / место | 50 м2 / место | 40 | 1 | 25 |
| 8. | Дошкольное, начальное и среднее общее образование (организации, осуществляющие деятельность по дополнительному образованию) | 3.5.1 | - | - | - | - | - | 40 | 1 | 25 |
| 9. | Объекты культурно-досуговой деятельности | 3.6.1 | - | - | 5000 | - | - | 50 | 1 | 5/3 |
| 10. | Религиозное использование | 3.7 | - | - | 5000 | 30 м2 / место | 40м2 / место | 50 | 1 | 5/3 |
| 11. | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 | - | - | 5000 | - | - | 50 | 1 | 5/3 |
| 12. | Историко-культурная деятельность | 9.3 | - | - | 5000 | - | - | 50 | 1 | 5/3 |
| 13. | Деловое управление | 4.1 | - | - | 5000 | - | - | 50 | 1 | 5/3 |
| 14. | Общественное питание | 4.6 | - | - | 5000 | 1000 м2 / 100 мест | 2500 м2 / 100 мест | 50 | 1 | 5/3 |
| 15. | Магазины | 4.4 | - | - | 5000 |  |  | 50 | 1 | 5/3 |
| 16. | Гостиничное обслуживание | 4.7 | - | - | 5000 | 30 м2 / место | 55 м2 / место | 50 | 1 | 5/3 |
| 17. | Развлекательные мероприятия | 4.8.1 | - | - | 5000 | - | - | 50 | 1 | 5/3 |
| 18. | Площадки для занятий спортом | 5.1.3 | 0 | - | - |  |  | - | 1 | 5/3 |
| 19. | Оборудованные площадки для занятия спортом | 5.1.4 | 0 | - | - |  |  | - | 1 | 5/3 |
| 20. | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Не подлежит установлению | | | | | | | |
| 21. | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 | Не подлежит установлению | | | | | | | |
| 22. | Благоустройство территории | 12.0.2 | Не подлежит установлению | | | | | | | |

1.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентично соответствующим предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.

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

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

1.7 Параметры ограждений земельных участков:

* характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений – 2 м;
* на границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, которые должны быть сетчатыми или решетчатыми с целью минимального затенения территории соседнего участка и высотой не более 2 м;
* ограждение участков может быть выполнено в виде декоративного озеленения высотой не более 1,2 м;
* ограждение земельных участков образовательных организаций на магистральных улицах и дорогах общегородского значения: прозрачное ограждение высотой не более 1,6 метра;
* ограждение земельных участков объектов бытового обслуживания, торговли: прозрачное или комбинированное ограждение (в случае осуществления охраны) или живая изгородь высотой не более 1,6 метра.

1.8 Площадь элементов дворового благоустройства в границе земельного участка многоквартирного жилого дома определяется в соответствии с показателями, приведенными в таблице 1.4.

Таблица 1.4.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| N п/п | Площадки, размещаемые на территории жилой застройки | Минимальный расчетный размер площадки, кв. м/чел., проживающего на территории микрорайона (квартала) | Минимально допустимый размер одной площадки, кв. м | Расстояние от границы площадки до окон жилых и общественных зданий, м |
| 1. | Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста | 0,7 | 30 | 12 |
| 2. | Для отдыха взрослого населения | 0,1 | 15 |  |
| 3. | Для занятий физкультурой | 2 | 100 | 10-40 |
| 4. | Для хозяйственных целей | 0,3 | 10 | 20 |
| 5. | Для выгула собак (для комплексной застройки территории) | 0,2 | 25 | 40 |

1.9 При размещении зданий, строений и сооружений в данной территориальной зоне должны соблюдаться установленные законодательством нормы пожарной безопасности, обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на смежных земельных участках, а также технические регламенты, национальные стандарты и правила.

1.10 Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне ОЖ1:

* + Площадь территории для временных автостоянок легковых автомобилей – 25 м2 / машино-место (при примыкании участка к проезжей част улиц и проездов – 22,5 м2 / машино-место, велосипедов – 0,9 м2 / место;
  + Площадь озеленения участка дошкольных образовательных организаций – не менее 50% площади, свободной от застройки;
  + Площадь озеленения участка общеобразовательных организаций – не менее 50% площади, свободной от застройки;
  + Площадь озеленения участка культурно-просветительских учреждений – не менее 20% площади, свободной от застройки;
  + Озеленение на поверхности земельного участка осуществляется с высадкой крупномерных деревьев и кустарников.

1.11 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне ОЖ1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-81 Правил.

## Статья 38. Градостроительный регламент зоны смешанной застройки индивидуальными жилыми домами, малоэтажными зданиями жилого и общественного назначения в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (ОЖ2).

Зона ОЖ2 установлена для обеспечения правовых условий размещения и эксплуатации объектов капитального строительства делового, коммерческого, торгового, социально-культурного, коммунально-бытового и иного назначения, а также жилых домов с входящими в их состав объектами недвижимого имущества общественного назначения в целях сохранения исторически сложившегося типа застройки города.

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне ОЖ2 соответствуют регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента», утвержденным постановлением Правительства Республики Дагестан от 27 мая 2016 года № 148 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия, расположенных в городе Дербенте, в качестве объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента» (с последующими изменениями).
2. Границы охранных зон, объединенных охранных зон объектов культурного наследия и границы регламентных участков единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности отображены на Карте зон с особыми условиями использования территории.
3. Ограничения по использованию земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах охранных зон, объединенных охранных зон объектов культурного наследия и границах регламентных участков единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливаются в соответствии со статьей 81 Правил.
4. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне ОЖ2 (таблицы 2.1-2.3):

Таблица 2.1. Основные виды разрешенного использования

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ | Максимальная этажность / максимальная высота здания (м)[[11]](#footnote-11) | Предельны размеры земельных участков (м2) | | Расчетные размеры земельных участков | | Максимальный процент застройки в границе земельного участка (%) | Минимальные отступы от границы земельного участка (м) | Минимальные отступы от красной линии (м)[[12]](#footnote-12) | |
| мин | макс | мин | макс |  |  |  | |
| 1. | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | - | 200 | 2000 | - | - | 50 | 3 | 5/3 | |
| 2. | Блокированная жилая застройка | 2.3 | - | 200 | 1000 | - | - | 60 | 0 | 5/3 | |
| 3. | Обслуживание жилой застройки | 2.7 | - | - | 5000 | - | - | 50 | 1 | 5/3 | |
| 4. | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 | - | - | 5000 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | | 5/3 | |
| 5. | Бытовое обслуживание | 3.3 | - | - | 5000 | - | - | 50 | 1 | 5/3 | |
| 6. | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 | - | 2000 | 5000 | - | - | 50 | 1 | 15 | |
| 7. | Дошкольное, начальное и среднее общее образование (детские дошкольные учреждения) | 3.5.1 | - | - | - | 30 м2 / место | 40 м2 / место | 40 | 1 | 25 | |
| 8. | Дошкольное, начальное и среднее общее образование (общеобразовательные организации) | 3.5.1 | - | - | - | 16 м2 / место | 50 м2 / место | 40 | 1 | 25 | |
| 9. | Дошкольное, начальное и среднее общее образование (организации, осуществляющие деятельность по дополнительному образованию) | 3.5.1 | - | - | - | - | - | 40 | 1 | 25 | |
| 10. | Объекты культурно-досуговой деятельности | 3.6.1 | - | - | 5000 | - | - | 50 | 1 | 5/3 | |
| 11. | Историко-культурная деятельность | 9.3 | - | - | 5000 | - | - | 50 | 1 | 5/3 | |
| 12. | Деловое управление | 4.1 | - | - | 5000 | - | - | 50 | 1 | 5/3 | |
| 13. | Общественное питание | 4.6 | - | - | 5000 | 1000 м2 / 100 мест | 2500 м2 / 100 мест | 50 | 1 | 5/3 | |
| 14. | Магазины | 4.4 | - | - | 5000 |  |  | 50 | 1 | 5/3 | |
| 15. | Гостиничное обслуживание | 4.7 | - | - | 5000 | 30 м2 / место | 55 м2 / место | 50 | 1 | 5/3 | |
| 16. | Развлекательные мероприятия | 4.8.1 | - | - | 5000 | - | - | 50 | 1 | 5/3 | |
| 17. | Площадки для занятий спортом | 5.1.3 | 0 | - | - |  |  | - | 1 | 5/3 | |
| 18. | Оборудованные площадки для занятия спортом | 5.1.4 | 0 | - | - |  |  | - | 1 | 5/3 | |
| 19. | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Не подлежит установлению | | | | | | | | | |
| 20. | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 | Не подлежит установлению | | | | | | | | | |
| 21. | Благоустройство территории | 12.0.2 | Не подлежит установлению | | | | | | | | | |

Таблица 2.2. Условно разрешенные виды использования:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ | Максимальная этажность / максимальная высота здания (м)[[13]](#footnote-13) | Предельны размеры земельных участков (м2) | | Расчетные размеры земельных участков | | Максимальный процент застройки в границе земельного участка (%) | Минимальные отступы от границы земельного участка (м) | Минимальные отступы от красной линии (м)[[14]](#footnote-14) |
| мин | макс | мин | макс |  |  |  |
| 1. | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.1.1 | - | 1600 | 50000 | - | - | 50 | 3 | 5/3 |
| 2. | Блокированная жилая застройка | 2.3 | - | 200 | 1000 | - | - | 60 | 0 | 5/3 |
| 3. | Размещение гаражей для собственных нужд | 2.7.2 | - | - | - | 30 м2 / автомобиль | | - | 1 | 5/3 |
| 4. | Религиозное использование | 3.7 | - | - | - | 7,5 м2 на место в объекте | | 50 | 1 | 5/3 |
| 5. | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 | - | - | 5000 | - | - | 50 | 1 | 5/3 |
| 6. | Банковская и страховая деятельность | 4.5 | - | - | 5000 | - | - | 50 | 1 | 5/3 |

Таблица 2.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ |
| 1. | Служебные гаражи | 4.9 |

* 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентично соответствующим предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.
  2. Вспомогательные строения, за исключением автостоянок, размещать со стороны улиц не допускается.
  3. Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.
  4. Параметры ограждений земельных участков:
* характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений – 2 м;
* на границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, которые должны быть сетчатыми или решетчатыми с целью минимального затенения территории соседнего участка и высотой не более 2 м;
* ограждение участков может быть выполнено в виде декоративного озеленения высотой не более 1,2 м;
* ограждение земельных участков образовательных организаций на магистральных улицах и дорогах общегородского значения: прозрачное ограждение высотой не более 1,6 метра;
* ограждение земельных участков объектов бытового обслуживания, торговли: прозрачное или комбинированное ограждение (в случае осуществления охраны) или живая изгородь высотой не более 1,6 метра.
  1. Площадь элементов дворового благоустройства в границе земельного участка многоквартирного жилого дома определяется в соответствии с показателями, приведенными в таблице 2.4.

Таблица 2.4.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |
| N п/п | Площадки, размещаемые на территории жилой застройки | Минимальный расчетный размер площадки, кв. м/чел., проживающего на территории микрорайона (квартала) | Минимально допустимый размер одной площадки, кв. м | Расстояние от границы площадки до окон жилых и общественных зданий, м |
| 1. | Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста | 0,7 | 30 | 12 |
| 2. | Для отдыха взрослого населения | 0,1 | 15 |  |
| 3. | Для занятий физкультурой | 2 | 100 | 10-40 |
| 4. | Для хозяйственных целей | 0,3 | 10 | 20 |
| 5. | Для выгула собак (для комплексной застройки территории) | 0,2 | 25 | 40 |

* 1. При размещении зданий, строений и сооружений в данной территориальной зоне должны соблюдаться установленные законодательством нормы пожарной безопасности, обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на смежных земельных участках, а также технические регламенты, национальные стандарты и правила.
  2. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне ОЖ2:
  + Площадь территории для временных автостоянок легковых автомобилей – 25 м2 / машино-место (при примыкании участка к проезжей част улиц и проездов – 22,5 м2 / машино-место, велосипедов – 0,9 м2 / место;
  + Площадь озеленения участка жилой многоквартирной застройки – не менее 40% площади, свободной от застройки;
  + Площадь озеленения участка дошкольных образовательных организаций – не менее 50% площади, свободной от застройки;
  + Площадь озеленения участка общеобразовательных организаций – не менее 50% площади, свободной от застройки;
  + Площадь озеленения участка культурно-просветительских учреждений – не менее 20% площади, свободной от застройки;
  + Озеленение на поверхности земельного участка осуществляется с высадкой крупномерных деревьев и кустарников.
  1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне ОЖ2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-81 Правил.

# Глава 10. Градостроительные регламенты общественно-деловых зон

С учетом возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков, а также существующего землепользования и сложившейся планировки территории, общественно-деловые зоны согласно части 1 статьи 34, части 2 статьи 35 Градостроительного кодекса РФ разделены на следующие виды зон:

1. зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения (О1);
2. зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (О1.1);
3. зона специализированной общественной застройки объектами культуры и искусства (О2);
4. зона специализированной общественной застройки объектами культуры и искусства в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (О2.1)
5. зона специализированной общественной застройки объектами здравоохранения и социального назначения (О3);
6. зона специализированной общественной застройки объектами здравоохранения и социального назначения в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (О3.1);
7. зона специализированной общественной застройки объектами образовательных и научных организаций (О4);
8. зона специализированной общественной застройки объектами образовательных и научных организаций в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (О4.1);
9. зона специализированной общественной застройки объектами физической культуры и массового спорта (О5);
10. зона специализированной общественной застройки объектами физической культуры и массового спорта в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (О5.1);
11. зона культовых зданий и сооружений (О6);
12. зона культовых зданий и сооружений в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (О6.1).

## Статья 39. Градостроительный регламент зоны застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения (О1).

Зона О1 установлена для размещения объектов капитального строительства (их частей) административного, делового, коммерческого, торгового, социально-культурного, коммунально-бытового и иного назначения преимущественно периодического и эпизодического обслуживания.

* 1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне О1 (таблицы 1.1-1.3):

Таблица 1.1. Основные виды разрешенного использования

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ | Максимальная этажность / максимальная высота здания (м) | Предельны размеры земельных участков (м2) | | Расчетные размеры земельных участков | | Максимальный процент застройки в границе земельного участка (%) | Минимальные отступы от границы земельного участка (м) | Минимальные отступы от красной линии (м)[[15]](#footnote-15) | |
| мин | макс | мин | макс |  |  |  | |
| 1. | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 | 5 эт. / 23 | - | 5000 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | | 5/3 | |
| 2. | Оказание социальной помощи населению | 3.2.2 | 5 эт. / 23 | - | 5000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 3. | Оказание услуг связи | 3.2.3 | 5 эт. / 23 | - | 5000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 4. | Общежития | 3.2.4 | 5 эт. / 23 | - | - | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 5. | Бытовое обслуживание | 3.3 | 5 эт. / 23 | - | 5000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 6. | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 | 5 эт. / 23 | 2000 | 10000 | - | - | 80 | 1 | 15 | |
| 7. | Медицинские организации особого назначения | 3.4.3 | 5 эт. / 23 | - | 10000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 8. | Объекты культурно-досуговой деятельности | 3.6.1 | 5 эт. / 23 | - | 10000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 9. | Цирки и зверинцы | 3.6.3 | 3 эт. / 15 | - | 10000 | - | - | 60 | 1 | 5/3 | |
| 10. | Государственное управление | 3.8.1 | 5 эт. / 23 | - | 10000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 11. | Деловое управление | 4.1 | 5 эт. / 23 | - | 10000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 12. | Общественное питание | 4.6 | 3 эт. / 15 | - | 10000 | 1000 м2 / 100 мест | 2500 м2 / 100 мест | 80 | 1 | 5/3 | |
| 13. | Гостиничное обслуживание | 4.7 | 5 эт. / 23 | - | 10000 | 30 м2 / место | 55 м2 / место | 60 | 1 | 5/3 | |
| 14. | Развлечение | 4.8 | 5 эт. / 23 | - | 10000 | - | - | 60 | 1 | 5/3 | |
| 15. | Вытавочно-ярмарочная деятельность | 4.10 | 5 эт. / 23 | - | 10000 | - | - | 60 | 1 | 5/3 | |
| 16. | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) | 4.2 | 5 эт. / 23 | - | 15000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 17. | Рынки | 4.3 | 2 эт. / 10 | - | 10000 | 7 м2 / 1 м2 торг.пл. | 14 м2 / 1 м2 торг.пл. | 80 | 1 | 5/3 | |
| 18. | Магазины | 4.4 | 5 эт. / 23 | - | 10000 |  |  | 80 | 1 | 5/3 | |
| 19. | Банковская и страховая деятельность | 4.5 | 5 эт. / 23 | - | 10000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 20. | Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий | 5.1.1 | 5 эт. / 23 | - | 10000 | 7000 м2 / 1000 чел. | 9000 м2 / 1000 чел. | 60 | 1 | 5/3 | |
| 21. | Обеспечение занятий спортом в помещениях | 5.1.2 | 5 эт. / 23 | - | 10000 | - | - | 60 | 1 | 5/3 | |
| 22. | Площадки для занятий спортом | 5.1.3 | 0 | - | - |  |  | - | 1 | 5/3 | |
| 23. | Оборудованные площадки для занятия спортом | 5.1.4 | 2 эт. / 10 | - | - |  |  | - | 1 | 5/3 | |
| 24. | Туристическое обслуживание | 5.2.1 | 5 эт. / 23 | - | 10000 | 50 м2 / место | 160 м2 / место | 60 | 1 | 5/3 | |
| 25. | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | | | | | |
| 26. | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Не подлежит установлению | | | | | | | | | |
| 27. | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 | Не подлежит установлению | | | | | | | | | |
| 28. | Благоустройство территории | 12.0.2 | Не подлежит установлению | | | | | | | | | |

Таблица 1.2. Условно разрешенные виды использования:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ | Максимальная этажность / максимальная высота здания (м) | Предельны размеры земельных участков (м2) | | Расчетные размеры земельных участков | | Максимальный процент застройки в границе земельного участка (%) | Минимальные отступы от границы земельного участка (м) | Минимальные отступы от красной линии (м)[[16]](#footnote-16) |
| мин | макс | мин | макс |  |  |  |
| 1. | Хранение автотранспорта | 2.7.1 | 6 эт. / 24 | - | - | 2,4 м2 / автомобиль | 30 м2 / автомобиль | - | 1 | 5/3 |
| 2. | Гостиничное обслуживание | 4.7 | 8 эт. / 30 | - | 10000 | 30 м2 / место | 55 м2 / место | 60 | 1 | 5/3 |
| 3. | Размещение гаражей для собственных нужд | 2.7.2 | - | - | - | 30 м2 / автомобиль | - | - | 1 | 5/3 |
| 4. | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 3.1.2 | 6 эт. / 24 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | 80 | 1 | 5/3 |
| 5. | Религиозное использование | 3.7 | - | - | - | 7,5 м2 на место в объекте | | 80 | 1 | 5/3 |
| 6. | Обеспечение научной деятельности | 3.9 | 5 эт. / 23 | 2000 | 5000 | 1000 м2 / 1000 м2 общей площади объекта | 2000 м2 / 1000 м2 общей площади объекта | 80 | 1 | 5/3 |
| 7. | Заправка транспортных средств | 4.9.1.1 | 1 эт. / 5 | 1000 | 3000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 |
| 8. | Автомобильные мойки | 4.9.1.3 | 1 эт. / 5 | 1000 | 5000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 |

Таблица 1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ |
| 1. | Служебные гаражи | 4.9 |

* 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентично соответствующим предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.
  2. Вспомогательные строения, за исключением автостоянок, размещать со стороны улиц не допускается.
  3. Параметры ограждений земельных участков:
* ограждение земельных участков объектов бытового обслуживания, торговли: прозрачное или комбинированное ограждение (в случае осуществления охраны) или живая изгородь высотой не более 1,6 метра.
  1. При размещении зданий, строений и сооружений в данной территориальной зоне должны соблюдаться установленные законодательством нормы пожарной безопасности, обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на смежных земельных участках, а также технические регламенты, национальные стандарты и правила.
  2. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне О1:
  + Площадь озеленения участка культурно-просветительских учреждений – не менее 20% площади, свободной от застройки
  + Озеленение на поверхности земельного участка осуществляется с высадкой крупномерных деревьев и кустарников.
  1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне О1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-81 Правил.

## Статья 40. Градостроительный регламент зоны застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (О1.1).

Зона О1.1 установлена для размещения объектов капитального строительства (их частей) административного, делового, коммерческого, торгового, социально-культурного, коммунально-бытового и иного назначения преимущественно периодического и эпизодического обслуживания, в целях сохранения исторически сложившегося типа застройки города.

2.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства соответствуют территориальной зоне застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения О1. (таблицы 1.1-1.3) в части, не противоречащей ограничениям, установленным в соответствии со статьей 81 Правил.

2.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне О1.1 соответствуют регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента», утвержденным постановлением Правительства Республики Дагестан от 27 мая 2016 года № 148 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия, расположенных в городе Дербенте, в качестве объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента» (с последующими изменениями).

2.3. Границы охранных зон, объединенных охранных зон объектов культурного наследия и границы регламентных участков единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности отображены на Карте зон с особыми условиями использования территории.

2.4. Ограничения по использованию земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах охранных зон, объединенных охранных зон объектов культурного наследия и границах регламентных участков единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливаются в соответствии со статьей 81 Правил.

## Статья 41. Градостроительный регламент зоны специализированной общественной застройки объектами культуры и искусства (О2).

Зона О2 установлена для размещения объектов капитального строительства (их частей) в сфере культуры, искусства и иного социального назначения преимущественно периодического и эпизодического обслуживания.

* 1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне О2 (таблицы 3.1-3.3):

Таблица 3.1. Основные виды разрешенного использования

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ | Максимальная этажность / максимальная высота здания (м) | Предельны размеры земельных участков (м2) | | Расчетные размеры земельных участков | | Максимальный процент застройки в границе земельного участка (%) | Минимальные отступы от границы земельного участка (м) | Минимальные отступы от красной линии (м)[[17]](#footnote-17) | |
| мин | макс | мин | макс |  |  |  | |
| 1. | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 | 5 эт. / 23 | - | 5000 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | | 5/3 | |
| 2. | Оказание социальной помощи населению | 3.2.2 | 5 эт. / 23 | - | 5000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 3. | Оказание услуг связи | 3.2.3 | 5 эт. / 23 | - | 5000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 5. | Бытовое обслуживание | 3.3 | 5 эт. / 23 | - | 5000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 6. | Объекты культурно-досуговой деятельности | 3.6.1 | 5 эт. / 23 | - | 10000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 7. | Цирки и зверинцы | 3.6.3 | 3 эт. / 15 | - | 10000 | - | - | 60 | 1 | 5/3 | |
| 8. | Вытавочно-ярмарочная деятельность | 4.10 | 5 эт. / 23 | - | 10000 | - | - | 60 | 1 | 5/3 | |
| 9. | Магазины | 4.4 | 5 эт. / 23 | - | 10000 |  |  | 80 | 1 | 5/3 | |
| 10. | Площадки для занятий спортом | 5.1.3 | 0 | - | - |  |  | - | 1 | 5/3 | |
| 11. | Оборудованные площадки для занятия спортом | 5.1.4 | 2 эт. / 10 | - | - | - | - | - | 1 | 5/3 | |
| 12. | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Не подлежит установлению | | | | | | | | | |
| 13. | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 | Не подлежит установлению | | | | | | | | | |
| 14. | Благоустройство территории | 12.0.2 | Не подлежит установлению | | | | | | | | | |
| 15. | Внеуличный транспорт | 7.6 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | | | | | | |

Таблица 3.2. Условно разрешенные виды использования:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ | Максимальная этажность / максимальная высота здания (м) | Предельны размеры земельных участков (м2) | | Расчетные размеры земельных участков | | Максимальный процент застройки в границе земельного участка (%) | Минимальные отступы от границы земельного участка (м) | Минимальные отступы от красной линии (м)[[18]](#footnote-18) |
| мин | макс | мин | макс |  |  |  |
| 1. | Хранение автотранспорта | 2.7.1 | 6 эт. / 24 | - | - | 2,4 м2 / автомобиль | 30 м2 / автомобиль | - | 1 | 5/3 |
| 2. | Размещение гаражей для собственных нужд | 2.7.2 | - | - | - | 30 м2 / автомобиль | - | - | 1 | 5/3 |
| 3. | Государственное управление | 3.8.1 | 5 эт. / 23 | - | 10000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 |
| 4. | Деловое управление | 4.1 | 5 эт. / 23 | - | 10000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 |
| 5. | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 3.1.2 | 6 эт. / 24 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | 80 | 1 | 5/3 |
| 6. | Религиозное использование | 3.7 | - | - | - | 7,5 м2 на место в объекте | | 80 | 1 | 5/3 |
| 7. | Банковская и страховая деятельность | 4.5 | 5 эт. / 23 | - | 10000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 |
| 8. | Развлекательные мероприятия | 4.8.1 | 5 эт. / 23 | - | 10000 | - | - | 60 | 1 | 5/3 |
| 9. | Общественное питание | 4.6 | 3 эт. / 15 | - | 10000 | 1000 м2 / 100 мест | 2500 м2 / 100 мест | 80 | 1 | 5/3 |
| 10. | Обеспечение научной деятельности | 3.9 | 5 эт. / 23 | 2000 | 5000 | 1000 м2 / 1000 м2 общей площади объекта | 2000 м2 / 1000 м2 общей площади объекта | 80 | 1 | 5/3 |
| 11. | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 | 5 эт. / 23 | 2000 | 10000 | - | - | 80 | 1 | 15 |

Таблица 3.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ |
| 1. | Служебные гаражи | 4.9 |

* 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентично соответствующим предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.
  2. Вспомогательные строения, за исключением автостоянок, размещать со стороны улиц не допускается.
  3. Параметры ограждений земельных участков:
* ограждение земельных участков объектов бытового обслуживания, торговли: прозрачное или комбинированное ограждение (в случае осуществления охраны) или живая изгородь высотой не более 1,6 метра.
  1. При размещении зданий, строений и сооружений в данной территориальной зоне должны соблюдаться установленные законодательством нормы пожарной безопасности, обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на смежных земельных участках, а также технические регламенты, национальные стандарты и правила.
  2. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне О2:
  + Площадь озеленения участка культурно-просветительских учреждений – не менее 20% площади, свободной от застройки;
  + Озеленение на поверхности земельного участка осуществляется с высадкой крупномерных деревьев и кустарников.
  1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне О2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-81 Правил.

## Статья 42. Градостроительный регламент зоны специализированной общественной застройки объектами культуры и искусства в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (О2.1).

Зона О2.1 установлена для размещения объектов капитального строительства (их частей) в сфере культуры, искусства и иного социального назначения преимущественно периодического и эпизодического обслуживания, в целях сохранения исторически сложившегося типа застройки города.

4.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства соответствуют территориальной зоне специализированной общественной застройки объектами культуры и искусства О2.1. (таблицы 3.1-3.3) в части, не противоречащей ограничениям, установленным в соответствии со статьей 81 Правил.

4.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне О2.1 соответствуют регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента», утвержденным постановлением Правительства Республики Дагестан от 27 мая 2016 года № 148 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия, расположенных в городе Дербенте, в качестве объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента» (с последующими изменениями).

4.3. Границы охранных зон, объединенных охранных зон объектов культурного наследия и границы регламентных участков единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности отображены на Карте зон с особыми условиями использования территории.

4.4. Ограничения по использованию земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах охранных зон, объединенных охранных зон объектов культурного наследия и границах регламентных участков единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливаются в соответствии со статьей 81 Правил.

## Статья 43. Градостроительный регламент зоны специализированной общественной застройки объектами здравоохранения и социального назначения (О3).

Зона О3 установлена для размещения объектов капитального строительства (их частей) в сфере здравоохранения и иного социального назначения преимущественно периодического и эпизодического обслуживания.

* 1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне О3 (таблицы 5.1-5.3):

Таблица 5.1. Основные виды разрешенного использования

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ | Максимальная этажность / максимальная высота здания (м) | Предельны размеры земельных участков (м2) | | Расчетные размеры земельных участков | | Максимальный процент застройки в границе земельного участка (%) | Минимальные отступы от границы земельного участка (м) | Минимальные отступы от красной линии (м)[[19]](#footnote-19) | |
| мин | макс | мин | макс |  |  |  | |
| 1. | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 | 3 эт. / 15 | - | 5000 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | | 5/3 |
| 2. | Оказание социальной помощи населению | 3.2.2 | 3 эт. / 15 | - | 5000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 3. | Оказание услуг связи | 3.2.3 | 3 эт. / 15 | - | 5000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 4. | Общежития | 3.2.4 | 5 эт. / 23 | - | - | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 5. | Бытовое обслуживание | 3.3 | 2 эт. / 8 | - | 5000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 6. | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 | 3 эт. / 15 | 2000 | 10000 | - | - | 80 | 1 | 15 | |
| 7. | Стационарное медицинское обслуживание | 3.4.2 | 5 эт. / 23 | - | 10000 | - | - | 45 | 1 | 5/3 | |
| 8. | Медицинские организации особого назначения | 3.4.3 | 5 эт. / 23 | - | 10000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 9. | Санаторная деятельность | 9.2.1 | 5 эт. / 23 | - | 10000 | 70 м2 / место | 200 м2 / место | 80 | 1 | 5/3 | |
| 10. | Магазины | 4.4 | 3 эт. / 15 | - | 5000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 11. | Площадки для занятий спортом | 5.1.3 | 0 | - | - |  |  | - | 1 | 5/3 | |
| 12. | Оборудованные площадки для занятия спортом | 5.1.4 | 3 эт. / 15 | - | - |  |  | - | 1 | 5/3 | |
| 13. | Обеспечение научной деятельности | 3.9 | 5 эт. / 23 | 2000 | 5000 | 1000 м2 / 1000 м2 общей площади объекта | 2000 м2 / 1000 м2 общей площади объекта | 80 | 1 | 5/3 | |
| 14. | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | | | | | |
| 15. | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Не подлежит установлению | | | | | | | | |
| 16. | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 | Не подлежит установлению | | | | | | | | |
| 17. | Благоустройство территории | 12.0.2 | Не подлежит установлению | | | | | | | | |

Таблица 5.2. Условно разрешенные виды использования:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ | Максимальная этажность / максимальная высота здания (м) | Предельны размеры земельных участков (м2) | | Расчетные размеры земельных участков | | Максимальный процент застройки в границе земельного участка (%) | Минимальные отступы от границы земельного участка (м) | Минимальные отступы от красной линии (м)[[20]](#footnote-20) |
| мин | макс | мин | макс |  |  |  |
| 1. | Хранение автотранспорта | 2.7.1 | 3 эт. / 15 | - | - | 2,4 м2 / автомобиль | 30 м2 / автомобиль | - | 1 | 5/3 |
| 2. | Размещение гаражей для собственных нужд | 2.7.2 | - | - | - | 30 м2 / автомобиль | - | - | 1 | 5/3 |
| 3. | Государственное управление | 3.8.1 | 3 эт. / 15 | - | 10000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 |
| 4. | Деловое управление | 4.1 | 3 эт. / 15 | - | 10000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 |
| 5. | Общественное питание | 4.6 | 3 эт. / 15 | - | 10000 | 1000 м2 / 100 мест | 2500 м2 / 100 мест | 80 | 1 | 5/3 |
| 6. | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 3.1.2 | 3 эт. / 15 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | 80 | 1 | 5/3 |
| 7. | Религиозное использование | 3.7 | - | - | - | 7,5 м2 на место в объекте | | 80 | 1 | 5/3 |
| 8. | Банковская и страховая деятельность | 4.5 | 3 эт. / 15 | - | 10000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 |
| 9. | Общественное питание | 4.6 | 3 эт. / 15 | - | 10000 | 1000 м2 / 100 мест | 2500 м2 / 100 мест | 80 | 1 | 5/3 |

Таблица 5.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ |
| 1. | Служебные гаражи | 4.9 |

* 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентично соответствующим предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.
  2. Вспомогательные строения, за исключением автостоянок, размещать со стороны улиц не допускается.
  3. Параметры ограждений земельных участков:
* ограждение земельных участков объектов бытового обслуживания, торговли: прозрачное или комбинированное ограждение (в случае осуществления охраны) или живая изгородь высотой не более 1,6 метра.
  1. При размещении зданий, строений и сооружений в данной территориальной зоне должны соблюдаться установленные законодательством нормы пожарной безопасности, обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на смежных земельных участках, а также технические регламенты, национальные стандарты и правила.
  2. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне О3:
  + Площадь озеленения участка культурно-просветительских учреждений – не менее 20% площади, свободной от застройки;
  + Площадь озеленения участка лечебных организаций амбулаторно-поликлинического и стационарного медицинского обслуживания – не менее 50% общей площади, свободной от застройки; в условиях стесненной городско застройки, а также в стационарах, не имеющих в своем составе палатных отделений восстановительного лечения и ухода, допускается уменьшение площади участка в пределах 10-15% от нормируемой за счет сокращения доли зеленых насаждений и размеров садово-парковой зоны;
  + Озеленение на поверхности земельного участка осуществляется с высадкой крупномерных деревьев и кустарников.
  1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне О3 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-81 Правил.

## Статья 44. Градостроительный регламент зоны специализированной общественной застройки объектами здравоохранения и социального назначения в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (О3.1).

Зона О3.1 установлена для размещения объектов капитального строительства (их частей) в сфере здравоохранения и иного социального назначения преимущественно периодического и эпизодического обслуживания, в целях сохранения исторически сложившегося типа застройки города.

6.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства соответствуют территориальной зоне специализированной общественной застройки объектами здравоохранения и социального назначения О3 (таблицы 3.1-3.3) в части, не противоречащей ограничениям, установленным в соответствии со статьей 81 Правил.

6.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне О3.1 соответствуют регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента», утвержденным постановлением Правительства Республики Дагестан от 27 мая 2016 года № 148 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия, расположенных в городе Дербенте, в качестве объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента» (с последующими изменениями).

6.3. Границы охранных зон, объединенных охранных зон объектов культурного наследия и границы регламентных участков единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности отображены на Карте зон с особыми условиями использования территории.

6.4. Ограничения по использованию земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах охранных зон, объединенных охранных зон объектов культурного наследия и границах регламентных участков единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливаются в соответствии со статьей 81 Правил.

## Статья 45. Градостроительный регламент зоны специализированной общественной застройки объектами образовательных и научных организаций (О4).

Зона О4 установлена для размещения объектов капитального строительства (их частей) в сфере образовательной, научной деятельности и иного социального назначения преимущественно периодического и эпизодического обслуживания.

* 1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне О4 (таблицы 7.1-7.3):

Таблица 7.1. Основные виды разрешенного использования

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ | Максимальная этажность / максимальная высота здания (м) | Предельны размеры земельных участков (м2) | | Расчетные размеры земельных участков | | Максимальный процент застройки в границе земельного участка (%) | Минимальные отступы от границы земельного участка (м) | Минимальные отступы от красной линии (м)[[21]](#footnote-21) | |
| мин | макс | мин | макс |
| 1. | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 | 3 эт. / 12 | - | 5000 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | | 5/3 |
| 2. | Оказание социальной помощи населению | 3.2.2 | 3 эт. / 12 | - | 5000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 3. | Оказание услуг связи | 3.2.3 | 3 эт. / 12 | - | 5000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 4. | Общежития | 3.2.4 | 3 эт. / 12 | - | - | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 5. | Бытовое обслуживание | 3.3 | 3 эт. / 12 | - | 5000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 6. | Дошкольное, начальное и среднее общее образование (детские дошкольные учреждения) | 3.5.1 | 3 эт. / 15 | - | - | 30 м2 / место | 40 м2 / место | 40 | 1 | 25 | |
| 7. | Дошкольное, начальное и среднее общее образование (общеобразовательные организации) | 3.5.1 | 3 эт. / 15 | - | - | 16 м2 / место | 50 м2 / место | 40 | 1 | 25 | |
| 8. | Дошкольное, начальное и среднее общее образование (организации, осуществляющие деятельность по дополнительному образованию) | 3.5.1 | 3 эт. / 15 | - | - | - | - | 40 | 1 | 25 | |
| 9. | Среднее и высшее профессиональное образование | 3.5.2 | 4 эт. / 15 | - | 5000 | 30 м2 / 1 учащегося | 75 м2 / 1 учащегося | 50 | 1 | 5/3 | |
| 10. | Среднее и высшее профессиональное образование (организации дополненного профессионального образования: повышение квалификации, заочное обучение) | 3.5.2 | 4 эт. / 15 | - | 5000 | 10 м2 / 1 учащегося | 35 м2 / 1 учащегося | 50 | 1 | 5/3 | |
| 11. | Объекты культурно-досуговой деятельности | 3.6.1 | 3 эт. / 12 | - | 5000 | - | - | 50 | 1 | 5/3 | |
| 12. | Магазины | 4.4 | 3 эт. / 12 | - | 5000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 13. | Гостиничное обслуживание | 4.7 | 6 эт. / 25 | - | 10000 | 30 м2/ место | 50 м2/ место | 60 | 1 | 5/3 | |
| 14. | Площадки для занятий спортом | 5.1.3 | 0 | - | - |  |  | - | 1 | 5/3 | |
| 15. | Оборудованные площадки для занятия спортом | 5.1.4 | 2 эт. / 10 | - | - |  |  | - | 1 | 5/3 | |
| 16. | Обеспечение занятий спортом в помещениях | 5.1.2 | 3 эт. / 12 | - | 10000 | - | - | 60 | 1 | 5/3 | |
| 17. | Обеспечение научной деятельности | 3.9 | 3 эт. / 12 | 2000 | 5000 | 1000 м2 / 1000 м2 общей площади объекта | 2000 м2 / 1000 м2 общей площади объекта | 80 | 1 | 5/3 | |
| 18. | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | | | | | |
| 19. | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Не подлежит установлению | | | | | | | | |
| 20. | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 | Не подлежит установлению | | | | | | | | |
| 21. | Благоустройство территории | 12.0.2 | Не подлежит установлению | | | | | | | | |

Таблица 7.2. Условно разрешенные виды использования:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ | Максимальная этажность / максимальная высота здания (м) | Предельны размеры земельных участков (м2) | | Расчетные размеры земельных участков | | Максимальный процент застройки в границе земельного участка (%) | Минимальные отступы от границы земельного участка (м) | Минимальные отступы от красной линии (м)[[22]](#footnote-22) |
| мин | макс | мин | макс |  |  |  |
| 1. | Хранение автотранспорта | 2.7.1 | 6 эт. / 24 | - | - | 2,4 м2 / автомобиль | 30 м2 / автомобиль | - | 1 | 5/3 |
| 2. | Размещение гаражей для собственных нужд | 2.7.2 | - | - | - | 30 м2 / автомобиль | - | - | 1 | 5/3 |
| 3. | Государственное управление | 3.8.1 | 5 эт. / 23 | - | 10000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 |
| 4. | Деловое управление | 4.1 | 5 эт. / 23 | - | 10000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 |
| 5. | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 3.1.2 | 6 эт. / 24 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | 80 | 1 | 5/3 |
| 6. | Религиозное использование | 3.7 | - | - | - | 7,5 м2 на место в объекте | | 80 | 1 | 5/3 |
| 7. | Банковская и страховая деятельность | 4.5 | 5 эт. / 23 | - | 10000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 |
| 8. | Общественное питание | 4.6 | 3 эт. / 15 | - | 10000 | 1000 м2 / 100 мест | 2500 м2 / 100 мест | 80 | 1 | 5/3 |
| 9. | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 | 9 эт. / 36 | 2000 | 10000 | - | - | 80 | 1 | 15 |

Таблица 7.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ |
| 1. | Служебные гаражи | 4.9 |

* 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентично соответствующим предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.
  2. Вспомогательные строения, за исключением автостоянок, размещать со стороны улиц не допускается.
  3. Параметры ограждений земельных участков:
* ограждение земельных участков образовательных организаций на магистральных улицах и дорогах общегородского значения: прозрачное ограждение высотой не более 1,6 метра;
* ограждение земельных участков объектов бытового обслуживания, торговли: прозрачное или комбинированное ограждение (в случае осуществления охраны) или живая изгородь высотой не более 1,6 метра.
  1. При размещении зданий, строений и сооружений в данной территориальной зоне должны соблюдаться установленные законодательством нормы пожарной безопасности, обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на смежных земельных участках, а также технические регламенты, национальные стандарты и правила.
  2. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне О4:
  + Площадь озеленения участка дошкольных образовательных организаций – не менее 50% площади, свободной от застройки;
  + Площадь озеленения участка общеобразовательных организаций – не менее 50% площади, свободной от застройки;
  + Площадь озеленения участка культурно-просветительских учреждений – не менее 20% площади, свободной от застройки;
  + Площадь озеленения участка лечебных организаций амбулаторно-поликлинического и стационарного медицинского обслуживания – не менее 50% общей площади, свободной от застройки; в условиях стесненной городско застройки, а также в стационарах, не имеющих в своем составе палатных отделений восстановительного лечения и ухода, допускается уменьшение площади участка в пределах 10-15% от нормируемой за счет сокращения доли зеленых насаждений и размеров садово-парковой зоны;
  + Озеленение на поверхности земельного участка осуществляется с высадкой крупномерных деревьев и кустарников.
  1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне О4 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-81 Правил.

## Статья 46. Градостроительный регламент зоны специализированной общественной застройки объектами образовательных и научных организаций в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (О4.1).

Зона О4.1 установлена для размещения объектов капитального строительства (их частей) в сфере образовательной, научной деятельности и иного социального назначения преимущественно периодического и эпизодического обслуживания, в целях сохранения исторически сложившегося типа застройки города.

8.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства соответствуют территориальной зоне специализированной общественной застройки объектами образовательных и научных организацийО4 (таблицы 7.1-7.3) в части, не противоречащей ограничениям, установленным в соответствии со статьей 81 Правил.

8.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне О4.1 соответствуют регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента», утвержденным постановлением Правительства Республики Дагестан от 27 мая 2016 года № 148 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия, расположенных в городе Дербенте, в качестве объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента» (с последующими изменениями).

8.3. Границы охранных зон, объединенных охранных зон объектов культурного наследия и границы регламентных участков единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности отображены на Карте зон с особыми условиями использования территории.

8.4. Ограничения по использованию земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах охранных зон, объединенных охранных зон объектов культурного наследия и границах регламентных участков единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливаются в соответствии со статьей 81 Правил.

## Статья 47. Градостроительный регламент зоны специализированной общественной застройки объектами физической культуры и массового спорта (О5).

Зона О5 установлена для размещения объектов капитального строительства (их частей) в сфере физической культуры, спорта и иного социального назначения преимущественно периодического и эпизодического обслуживания.

* 1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне О5 (таблицы 9.1-9.3):

Таблица 9.1. Основные виды разрешенного использования

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ | Максимальная этажность / максимальная высота здания (м) | Предельны размеры земельных участков (м2) | | Расчетные размеры земельных участков | | Максимальный процент застройки в границе земельного участка (%) | Минимальные отступы от границы земельного участка (м) | Минимальные отступы от красной линии (м)[[23]](#footnote-23) | |
| мин | макс | мин | макс |
| 1. | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 | 5 эт. / 23 | - | 5000 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | | 5/3 |
| 2. | Оказание социальной помощи населению | 3.2.2 | 5 эт. / 23 | - | 5000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 3. | Оказание услуг связи | 3.2.3 | 5 эт. / 23 | - | 5000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 4. | Общежития | 3.2.4 | 5 эт. / 23 | - | - | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 5. | Бытовое обслуживание | 3.3 | 5 эт. / 23 | - | 5000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 6. | Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий | 5.1.1 | 5 эт. / 23 | - | 10000 | 7000 м2 / 1000 чел. | 9000 м2 / 1000 чел. | 60 | 1 | 5/3 | |
| 7. | Обеспечение занятий спортом в помещениях | 5.1.2 | 5 эт. / 23 | - | 10000 | - | - | 60 | 1 | 5/3 | |
| 8. | Площадки для занятий спортом | 5.1.3 | 0 | - | - | - | - | - | 1 | 5/3 | |
| 9. | Оборудованные площадки для занятия спортом | 5.1.4 | 2 эт. / 10 | - | - | - | - | - | 1 | 5/3 | |
| 10. | Поля для гольфа и конных прогулок | 5.5 | Не подлежит установлению | | | | | | | | |
| 11. | Объекты культурно-досуговой деятельности | 3.6.1 | 5 эт. / 23 | - | 5000 | - | - | 50 | 1 | 5/3 | |
| 12. | Магазины | 4.4 | 5 эт. / 23 | - | 5000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 13. | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | | | | | |
| 14. | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Не подлежит установлению | | | | | | | | |
| 15. | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 | Не подлежит установлению | | | | | | | | |
| 16. | Благоустройство территории | 12.0.2 | Не подлежит установлению | | | | | | | | |

Таблица 9.2. Условно разрешенные виды использования:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ | Максимальная этажность / максимальная высота здания (м) | Предельны размеры земельных участков (м2) | | Расчетные размеры земельных участков | | Максимальный процент застройки в границе земельного участка (%) | Минимальные отступы от границы земельного участка (м) | Минимальные отступы от красной линии (м)[[24]](#footnote-24) |
| мин | макс | мин | макс |  |  |  |
| 1. | Хранение автотранспорта | 2.7.1 | 6 эт. / 24 | - | - | 2,4 м2 / автомобиль | 30 м2 / автомобиль | - | 1 | 5/3 |
| 2. | Размещение гаражей для собственных нужд | 2.7.2 | - | - | - | 30 м2 / автомобиль | - | - | 1 | 5/3 |
| 3. | Государственное управление | 3.8.1 | 5 эт. / 23 | - | 10000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 |
| 4. | Деловое управление | 4.1 | 5 эт. / 23 | - | 10000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 |
| 5. | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 3.1.2 | 6 эт. / 24 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | 80 | 1 | 5/3 |
| 6. | Религиозное использование | 3.7 | - | - | - | 7,5 м2 на место в объекте | | 80 | 1 | 5/3 |
| 7. | Общественное питание | 4.6 | 3 эт. / 15 | - | 10000 | 1000 м2 / 100 мест | 2500 м2 / 100 мест | 80 | 1 | 5/3 |
| 8. | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 | 9 эт. / 36 | 2000 | 10000 | - | - | 80 | 1 | 15 |

Таблица 9.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ |
| 1. | Служебные гаражи | 4.9 |

* 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентично соответствующим предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.
  2. Вспомогательные строения, за исключением автостоянок, размещать со стороны улиц не допускается.
  3. Параметры ограждений земельных участков:
* ограждение земельных участков образовательных организаций на магистральных улицах и дорогах общегородского значения: прозрачное ограждение высотой не более 1,6 метра;
* ограждение земельных участков объектов бытового обслуживания, торговли: прозрачное или комбинированное ограждение (в случае осуществления охраны) или живая изгородь высотой не более 1,6 метра.
  1. При размещении зданий, строений и сооружений в данной территориальной зоне должны соблюдаться установленные законодательством нормы пожарной безопасности, обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на смежных земельных участках, а также технические регламенты, национальные стандарты и правила.
  2. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне О5:
  + Площадь озеленения участка культурно-просветительских учреждений – не менее 20% площади, свободной от застройки;
  + Площадь озеленения участка лечебных организаций амбулаторно-поликлинического и стационарного медицинского обслуживания – не менее 50% общей площади, свободной от застройки; в условиях стесненной городско застройки, а также в стационарах, не имеющих в своем составе палатных отделений восстановительного лечения и ухода, допускается уменьшение площади участка в пределах 10-15% от нормируемой за счет сокращения доли зеленых насаждений и размеров садово-парковой зоны;
  + Озеленение на поверхности земельного участка осуществляется с высадкой крупномерных деревьев и кустарников.
  1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне О5 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-81 Правил.

## Статья 48. Градостроительный регламент зоны специализированной общественной застройки объектами физической культуры и массового спорта в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (О5.1).

Зона О5.1 установлена для размещения объектов капитального строительства (их частей) в сфере физической культуры, спорта и иного социального назначения преимущественно периодического и эпизодического обслуживания, в целях сохранения исторически сложившегося типа застройки города.

10.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства соответствуют территориальной зоне специализированной общественной застройки объектами физической культуры и массового спорта О5 (таблицы 9.1-9.3) в части, не противоречащей ограничениям, установленным в соответствии со статьей 81 Правил.

10.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне О5.1 соответствуют регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента», утвержденным постановлением Правительства Республики Дагестан от 27 мая 2016 года № 148 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия, расположенных в городе Дербенте, в качестве объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента» (с последующими изменениями).

10.3. Границы охранных зон, объединенных охранных зон объектов культурного наследия и границы регламентных участков единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности отображены на Карте зон с особыми условиями использования территории.

10.4. Ограничения по использованию земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах охранных зон, объединенных охранных зон объектов культурного наследия и границах регламентных участков единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливаются в соответствии со статьей 81 Правил.

## Статья 49. Градостроительный регламент зоны культовых зданий и сооружений (О6).

Зона О6 установлена для обеспечения правовых условий размещения и эксплуатации объектов, связанных с отправлением культа, а также сопутствующих им объектов.

* 1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне О6 (таблицы 11.1-11.3):

Таблица 11.1. Основные виды разрешенного использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ |
| 1. | Религиозное использование | 3.7 |
| 2. | Осуществление религиозных обрядов | 3.7.1 |
| 3. | Религиозное управление и образование | 3.7.2 |
| 4. | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |
| 5. | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 |
| 6. | Благоустройство территории | 12.0.2 |

Таблица 11.2. Условно разрешенные виды использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ |
| 1. | Хранение автотранспорта | 2.7.1 |
| 2. | Общественное питание | 4.6 |
| 3. | Деловое управление | 4.1 |

Таблица 11.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ |
| 1. | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 |
| 2. | Служебные гаражи | 4.9 |

* 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентично соответствующим предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.
  2. Вспомогательные строения, за исключением автостоянок, размещать со стороны улиц не допускается.
  3. При размещении зданий, строений и сооружений в данной территориальной зоне должны соблюдаться установленные законодательством нормы пожарной безопасности, обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на смежных земельных участках, а также технические регламенты, национальные стандарты и правила.
  4. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне О6:
  + Максимальная площадь земельного участка – 7,5 м2 на 1 место в объекте культового назначения;
  + Максимальная высота культовых зданий – не устанавливается;
  + Предельные параметры вспомогательных объектов, необходимых для обслуживания эксплуатации культовых зданий и сооружений:
  + высота – не более 10 метров;
  + длина по уличному фронту – не более 12 метров;
  + предельное количество надземных этажей – не более 2 этажей;
  + Максимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта – 1 метр;
  + Максимальны процент застройки – не устанавливается;
  + Озеленение на поверхности земельного участка осуществляется с высадкой крупномерных деревьев и кустарников, из расчета минимального процента озеленения территории – 20% от площади земельного участка.
  1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне О6 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-81 Правил.

## Статья 50. Градостроительный регламент зоны культовых зданий и сооружений в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (О6.1).

Зона О6.1 установлена для обеспечения правовых условий размещения и эксплуатации объектов, связанных с отправлением культа, а также сопутствующих им объектов, в целях сохранения исторически сложившегося типа застройки города.

12.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства соответствуют территориальной зоне культовых зданий и сооружений О6 (таблицы 11.1-11.3) в части, не противоречащей ограничениям, установленным в соответствии со статьей 81 Правил.

12.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне О6.1 соответствуют регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента», утвержденным постановлением Правительства Республики Дагестан от 27 мая 2016 года № 148 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия, расположенных в городе Дербенте, в качестве объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента» (с последующими изменениями).

12.3. Границы охранных зон, объединенных охранных зон объектов культурного наследия и границы регламентных участков единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности отображены на Карте зон с особыми условиями использования территории.

12.4. Ограничения по использованию земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах охранных зон, объединенных охранных зон объектов культурного наследия и границах регламентных участков единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливаются в соответствии со статьей 81 Правил.

# Глава 11. Градостроительные регламенты рекреационных зон

## Статья 51. Градостроительный регламент зоны озелененных территорий общего пользования (Р1).

Зона Р1 установлена для обеспечения правовых условий сохранения и использования рекреационных территорий в целях кратковременного отдыха.

* 1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне Р1 (таблицы 1.1-1.3):

Таблица 1.1. Основные виды разрешенного использования

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ | Максимальная этажность / максимальная высота здания (м) | Предельны размеры земельных участков (м2) | | Расчетные размеры земельных участков | | Максимальный процент застройки в границе земельного участка (%) | Минимальные отступы от границы земельного участка (м) | Минимальные отступы от красной линии (м) |
| мин | макс | мин | макс |
| 1. | Отдых (рекреация) | 5.0 | 1эт. / 8 | - | - | - | - | 5 | - | - |
| 2. | Охрана природных территорий | 9.1 | 1эт. / 8 | - | - | - | - | 5 | - | - |
| 3. | Историко-культурная деятельность | 9.3 | 1эт. / 8 | - | - | - | - | 5 | - | - |
| 4. | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Не подлежит установлению | | | | | | | |
| 5. | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 | Не подлежит установлению | | | | | | | |
| 6. | Благоустройство территории | 12.0.2 | Не подлежит установлению | | | | | | | |

Таблица 1.2. Условно разрешенные виды использования:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ | Максимальная этажность / максимальная высота здания (м) | Предельны размеры земельных участков (м2) | | Расчетные размеры земельных участков | | Максимальный процент застройки в границе земельного участка (%) | Минимальные отступы от границы земельного участка (м) | Минимальные отступы от красной линии (м) |
| мин | макс | мин | макс |  |  |  |
| 1. | Предпринимательство | 4.0 | 2 эт. / 10 | - | 2500 | - | - | 5 | - | - |

Таблица 1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ |
| 1. | Коммунальное обслуживание | 3.1 |

* 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентично соответствующим предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.
  2. Вспомогательные строения, за исключением автостоянок, размещать со стороны улиц не допускается.
  3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Р1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-81 Правил.

## Статья 52. Градостроительный регламент зоны озелененных территорий общего пользования в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (Р1.1).

Зона Р1.1 установлена для обеспечения правовых условий сохранения и использования рекреационных территорий в целях кратковременного отдыха, в целях сохранения исторически сложившегося типа застройки города.

2.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства соответствуют территориальной зоне озелененных территорий общего пользования Р1 (таблицы 1.1-1.3) в части, не противоречащей ограничениям, установленным в соответствии со статьей 81 Правил.

2.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне Р1.1 соответствуют регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента», утвержденным постановлением Правительства Республики Дагестан от 27 мая 2016 года № 148 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия, расположенных в городе Дербенте, в качестве объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента» (с последующими изменениями).

2.3. Границы охранных зон, объединенных охранных зон объектов культурного наследия и границы регламентных участков единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности отображены на Карте зон с особыми условиями использования территории.

2.4. Ограничения по использованию земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах охранных зон, объединенных охранных зон объектов культурного наследия и границах регламентных участков единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливаются в соответствии со статьей 81 Правил.

## Статья 53. Градостроительный регламент зоны отдыха и туризма (Р2).

Зона Р2 установлена для размещения объектов капитального строительства (их частей) рекреационного, туристического и иного назначения преимущественно периодического и эпизодического обслуживания.

* 1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне Р2 (таблицы 3.1-3.3):

Таблица 3.1. Основные виды разрешенного использования

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ | Максимальная этажность / максимальная высота здания (м) | Предельны размеры земельных участков (м2) | | Расчетные размеры земельных участков | | Максимальный процент застройки в границе земельного участка (%) | Минимальные отступы от границы земельного участка (м) | Минимальные отступы от красной линии (м)[[25]](#footnote-25) |
| мин | макс | мин | макс |  |  |  |
| 1. | Туристическое обслуживание | 5.2.1 | 5 эт. / 23 | - | 10000 | 50 м2 / место | 160 м2 / место | 60 | 1 | 5/3 |
| 2. | Отдых (рекреация) | 5.0 | 4 эт. / 20 | - | - | - | - | 60 | - | - |
| 3. | Охрана природных территорий | 9.1 | 1 эт. / 8 | - | - | - | - | 60 | - | - |
| 4. | Курортная деятельность | 9.2 | 6 эт. / 25 | - | 10000 | - | - | 60 | 1 | 5/3 |
| 5. | Санаторная деятельность | 9.2.1 | 6 эт. / 25 | - | 10000 | 70 м2 / место | 200 м2 / место | 60 | 1 | 5/3 |
| 6. | Историко-культурная деятельность | 9.3 | 1эт. / 8 | - | - | - | - | 60 | - | - |
| 7. | Спортивные базы | 5.1.7 | 5 эт. / 23 | - | - | - | - | 60 | 1 | 5/3 |
| 8. | Причалы для маломерных судов | 5.4 | Не подлежит установлению | | | | | | | |
| 9. | Общественное питание | 4.6 | 2 эт. / 10 | - | 10000 | 1000 м2 / 100 мест | 2500 м2 / 100 мест | 60 | 1 | 5/3 |
| 10. | Гостиничное обслуживание | 4.7 | 6 эт. / 25 | - | 10000 | 30 м2 / место | 55 м2 / место | 60 | 1 | 5/3 |
| 11. | Обеспечение занятий спортом в помещениях | 5.1.2 | 5 эт. / 23 | - | 10000 | - | - | 60 | 1 | 5/3 |
| 12. | Площадки для занятий спортом | 5.1.3 | 0 | - | - |  |  | - | 1 | 5/3 |
| 13. | Оборудованные площадки для занятия спортом | 5.1.4 | 2 эт. / 10 | - | - |  |  | - | 1 | 5/3 |
| 14. | Водный транспорт | 7.3 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 15. | Воздушный транспорт | 7.4 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 16. | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Не подлежит установлению | | | | | | | | |
| 17. | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 | Не подлежит установлению | | | | | | | | |
| 18. | Благоустройство территории | 12.0.2 | Не подлежит установлению | | | | | | | | |
| 19. | Внеуличный транспорт | 7.6 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | | | | | |

Таблица 3.2. Условно разрешенные виды использования:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ | Максимальная этажность / максимальная высота здания (м) | Предельны размеры земельных участков (м2) | | Расчетные размеры земельных участков | | Максимальный процент застройки в границе земельного участка (%) | Минимальные отступы от границы земельного участка (м) | Минимальные отступы от красной линии (м)[[26]](#footnote-26) |
| мин | макс | мин | макс |  |  |  |
| 1. | Хранение автотранспорта | 2.7.1 | 2 эт. / 10 | - | - | 2,4 м2 / автомобиль | 30 м2 / автомобиль | - | 1 | 5/3 |
| 2. | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 | 3 эт. / 15 | 2000 | 10000 | - | - | 60 | 1 | 15 |
| 3. | Медицинские организации особого назначения | 3.4.3 | 3 эт. / 15 | - | 10000 | - | - | 60 | 1 | 5/3 |
| 4. | Магазины | 4.4 | 3 эт. / 15 | - | 5000 |  |  | 60 | 1 | 5/3 |
| 5. | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 3.1.2 | 3 эт. / 15 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | 60 | 1 | 5/3 |
| 6. | Религиозное использование | 3.7 | - | - | - | 7,5 м2 на место в объекте | | 60 | 1 | 5/3 |
| 7. | Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий | 5.1.1 | 5 эт. / 23 | - | 10000 | 7000 м2 / 1000 чел. | 9000 м2 / 1000 чел. | 60 | 1 | 5/3 |
| 8. | Развлечение | 4.8 | 5 эт. / 23 | - | 10000 | - | - | 60 | 1 | 5/3 |
| 9. | Объекты культурно-досуговой деятельности | 3.6.1 | 5 эт. / 23 | - | 10000 | - | - | 60 | 1 | 5/3 |

Таблица 3.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ |
| 1. | Служебные гаражи | 4.9 |
| 2. | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 |
| 3. | Бытовое обслуживание | 3.3 |

* 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентично соответствующим предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.
  2. Вспомогательные строения, за исключением автостоянок, размещать со стороны улиц не допускается.
  3. Параметры ограждений земельных участков:
* ограждение земельных участков объектов бытового обслуживания, торговли: прозрачное или комбинированное ограждение (в случае осуществления охраны) или живая изгородь высотой не более 1,6 метра.
  1. При размещении зданий, строений и сооружений в данной территориальной зоне должны соблюдаться установленные законодательством нормы пожарной безопасности, обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на смежных земельных участках, а также технические регламенты, национальные стандарты и правила.
  2. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне Р2:
  + Площадь озеленения участка культурно-просветительских учреждений – не менее 20% площади, свободной от застройки;
  + Площадь озеленения участка лечебных организаций амбулаторно-поликлинического и стационарного медицинского обслуживания – не менее 50% общей площади, свободной от застройки; в условиях стесненной городско застройки, а также в стационарах, не имеющих в своем составе палатных отделений восстановительного лечения и ухода, допускается уменьшение площади участка в пределах 10-15% от нормируемой за счет сокращения доли зеленых насаждений и размеров садово-парковой зоны;
  + Озеленение на поверхности земельного участка осуществляется с высадкой крупномерных деревьев и кустарников.
  1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Р2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-81 Правил.

## Статья 54. Градостроительный регламент зоны отдыха и туризма в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (Р2.1).

Зона Р2.1 установлена для размещения объектов капитального строительства (их частей) рекреационного, туристического и иного назначения преимущественно периодического и эпизодического обслуживания, в целях сохранения исторически сложившегося типа застройки города.

4.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства соответствуют территориальной зоне отдыха и туризма Р2 (таблицы 2.1-2.3) в части, не противоречащей ограничениям, установленным в соответствии со статьей 81 Правил.

4.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне Р2.1 соответствуют регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента», утвержденным постановлением Правительства Республики Дагестан от 27 мая 2016 года № 148 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия, расположенных в городе Дербенте, в качестве объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента» (с последующими изменениями).

4.3. Границы охранных зон, объединенных охранных зон объектов культурного наследия и границы регламентных участков единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности отображены на Карте зон с особыми условиями использования территории.

4.4. Ограничения по использованию земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах охранных зон, объединенных охранных зон объектов культурного наследия и границах регламентных участков единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливаются в соответствии со статьей 81 Правил.

## Статья 55. Градостроительный регламент зоны природного ландшафта (Р3).

Зона Р3 установлена для обеспечения правовых условий сохранения и использования рекреационных территорий в целях кратковременного отдыха. Строительство капитальных объектов и временных сооружений запрещено.

* 1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне Р3 (таблицы 5.1-5.2):

Таблица 5.1. Основные виды разрешенного использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ |
| 1. | Отдых (рекреация) | 5.0 |
| 2. | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |
| 3. | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 |
| 4. | Благоустройство территории | 12.0.2 |

Таблица 5.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ |
| 1. | Коммунальное обслуживание | 3.1 |

* 1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Р3 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-81 Правил.

## Статья 56. Градостроительный регламент зоны природного парка «Джалган» (ООПТ) в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (Р4).

Зона Р4 установлена для обеспечения правовых условий использования особо охраняемой территории в целях сохранения природных ресурсов и исторически сложившегося типа застройки города.

* 1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне Р4 (таблицы 6.1-6.2):

Таблица 6.1. Основные виды разрешенного использования

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ | Максимальная этажность / максимальная высота здания (м) | Максимальный процент застройки в границе земельного участка (%) |
|
| 1. | Отдых (рекреация) | 5.0 | 1эт. / 8 | 5 |
| 2. | Охрана природных территорий | 9.1 | 1эт. / 8 | 5 |
| 3. | Историко-культурная деятельность | 9.3 | 1эт. / 8 | 5 |
| 4. | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Не подлежит установлению | |
| 5. | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 | Не подлежит установлению | |
| 6. | Благоустройство территории | 12.0.2 | Не подлежит установлению | |

Таблица 6.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ |
| 1. | Коммунальное обслуживание | 3.1 |

Режимы охраны и зонирование ООПТ (определен Постановлением правительства Республики Дагестан от 20.12.2017 № 289):

*Запрещенные виды деятельности и природопользования:*

На территории природного парка запрещается деятельность, влекущая за собой изменение исторически сложившегося природного ландшафта, снижение или уничтожение экологических, эстетических и рекреационных качеств природного парка, нарушение режима содержания памятников истории и культуры

*Разрешенные виды деятельности и природопользования:*

В целях обеспечения защиты природных комплексов от негативного воздействия осуществляется хозяйственная деятельность, не противоречащая целям и задачам природного парка, по следующим направлениям:

- обеспечение санитарной и пожарной безопасности в лесах в соответствии с правилами, утвержденными Правительством Российской Федерации;

- организация и проведение биотехнических мероприятий;

- организация регулируемого туризма и отдыха в природных условиях;

- организация и проведение работ по благоустройству мест отдыха;

- разработка и установка информационных и ограничительных знаков, щитов и аншлагов;

- организация проката спортивно-туристического инвентаря и снаряжения;

- оборудование мест для разведения костров и их обозначение на местности специальными информационными знаками;

- иные виды хозяйственных работ, не противоречащие целям и задачам природного парка, для которых он создан.

На территории природного парка разрешается осуществление следующих видов охоты при наличии разрешений на добычу охотничьих ресурсов, выдаваемых ГКУ РД «Дирекция ООПТ, охраны животного мира и водных биоресурсов»:

- в целях осуществления научно-исследовательской и образовательной деятельности;

- в целях регулирования численности охотничьих ресурсов;

- в целях акклиматизации, переселения и гибридизации охотничьих ресурсов;

- в целях содержания и разведения охотничьих ресурсов в полувольных условиях или искусственно созданной среде обитания.

# Глава 12. Градостроительные регламенты производственных и коммунальных зон

## Статья 57. Градостроительный регламент зоны производственных объектов III класса опасности (П1).

Зона П1 установлена для обеспечения правовых условий размещения и эксплуатации объектов капитального строительства производственного назначения не выше III класса опасности, а также объектов вспомогательной и обслуживающей инфраструктур.

* 1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне П1 (таблицы 1.1-1.2):

Таблица 1.1. Основные виды разрешенного использования

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ | Максимальная этажность / максимальная высота здания (м) | Предельны размеры земельных участков (м2) | | Расчетные размеры земельных участков | | Максимальный процент застройки в границе земельного участка (%) | Минимальные отступы от границы земельного участка (м) | Минимальные отступы от красной линии (м)[[27]](#footnote-27) | |
| мин | макс | мин | макс |
| 1. | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 | 5 эт. / 23 | - | 5000 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | | 5/3 |
| 2. | Хранение автотранспорта | 2.7.1 | 6 эт. / 24 | - | - | 2,4 м2 / автомобиль | 30 м2 / автомобиль | - | 1 | 5/3 | |
| 3. | Производственная деятельность | 6.0 | 3 эт. / 15 | 5000 | 25000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 4. | Тяжелая промышленность | 6.2 | 3 эт. / 15 | 5000 | 25000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 5. | Автомобильная промышленность | 6.2.1 | 3 эт. / 15 | 5000 | 25000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 6. | Легкая промышленность | 6.3 | 3 эт. / 15 | 5000 | 25000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 7. | Фармацевтическая промышленность | 6.3.1 | 3 эт. / 15 | 5000 | 25000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 8. | Пищевая промышленность | 6.4 | 3 эт. / 15 | 5000 | 25000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 9. | Строительная промышленность | 6.6 | 3 эт. / 15 | 5000 | 25000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 10. | Целлюлозно-бумажная промышленность | 6.11 | 3 эт. / 15 | 5000 | 25000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 11. | Научно-производственная деятельность | 6.12 | 3 эт. / 15 | - | - | - | - | 60 | 1 | 5/3 | |
| 12. | Склад | 6.9 | 3 эт. / 15 | - | - | - | - | 60 | 1 | 5/3 | |
| 13. | Обслуживание перевозок пассажиров | 7.2.2 | 3 эт. / 15 | 18000 | 50000 | - | - | 60 | 1 | 5/3 | |
| 14. | Стоянки транспорта общего пользования | 7.2.3 | 3 эт. / 15 | - | - | - | - | 60 | 1 | 5/3 | |
| 15. | Трубопроводный транспорт | 7.5 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | | | | | |
| 16. | Энергетика | 6.7 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | | | | | |
| 17. | Связь | 6.8 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | | | | | |
| 18. | Оказание услуг связи | 3.2.3 | 3 эт. / 15 | - | 5000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 19. | Деловое управление | 4.1 | 3 эт. / 15 | - | 10000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 20. | Бытовое обслуживание | 3.3 | 3 эт. / 15 | - | 5000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 21. | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 3.1.2 | 3 эт. / 15 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | 80 | 1 | 5/3 | |
| 22. | Служебные гаражи | 4.9 | 1эт. / 5 | - | - | - | - | - | 1 | 5/3 | |
| 23. | Заправка транспортных средств | 4.9.1.1 | 1 эт. / 5 | 1000 | 3000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 24. | Автомобильные мойки | 4.9.1.3 | 1 эт. / 5 | 1000 | 5000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 25. | Ремонт автомобилей | 4.9.1.4 | 1 эт. / 5 | - | - | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 26. | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | | | | | |
| 27. | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Не подлежит установлению | | | | | | | | |
| 28. | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 | Не подлежит установлению | | | | | | | | |
| 29. | Благоустройство территории | 12.0.2 | Не подлежит установлению | | | | | | | | |

Таблица 1.2. Условно разрешенные виды использования:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ | Максимальная этажность / максимальная высота здания (м) | Предельны размеры земельных участков (м2) | | Расчетные размеры земельных участков | | Максимальный процент застройки в границе земельного участка (%) | Минимальные отступы от границы земельного участка (м) | Минимальные отступы от красной линии (м)[[28]](#footnote-28) |
| мин | макс | мин | макс |  |  |  |
| 1. | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 | 4 эт. / 20 | 2000 | 10000 | - | - | 80 | 1 | 15 |
| 2. | Магазины | 4.4 | 2 эт. / 10 | - | 5000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 |
| 3. | Общественное питание | 4.6 | 2 эт. / 10 | - | 10000 | 1000 м2 / 100 мест | 2500 м2 / 100 мест | 80 | 1 | 5/3 |

* 1. Вспомогательные вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в градостроительных регламентах, применительно к территориальной зоне П1, применяются из числа основных видов разрешенного использования.
  2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентично соответствующим предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.
  3. Параметры ограждений земельных участков:
* ограждение земельных участков на территориях промышленных и коммунально-складских районов – глухое ограждение высотой не более 2,0 метров.
  1. При размещении зданий, строений и сооружений в данной территориальной зоне должны соблюдаться установленные законодательством нормы пожарной безопасности, обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на смежных земельных участках, а также технические регламенты, национальные стандарты и правила.
  2. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне П1:
  + Площадь территории для временных автостоянок легковых автомобилей – 25 м2 / машино-место (при примыкании участка к проезжей част улиц и проездов – 22,5 м2 / машино-место, велосипедов – 0,9 м2 / место;
  + Площадь территории для временных автостоянок грузовых автомобилей – 40 м2 / машино-место, для автобусов – 40 м2 / машино-место;
  + Площадь озеленения участка для производственных объектов размером более 50000 м2 –от 10 до 15% площади производственной территории;
  + Площадь озеленения участка для научно-производственных объектов – 1 м2 на 1 работающего, не более 15% площади производственной территории;
  + Озеленение на поверхности земельного участка осуществляется с высадкой крупномерных деревьев и кустарников.
  1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне П1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-81 Правил.

## Статья 58. Градостроительный регламент зоны производственных объектов IV и V классов опасности (П2).

Зона П2 установлена для обеспечения правовых условий размещения и эксплуатации объектов капитального строительства производственного назначения не выше IV-V класса опасности, а также объектов вспомогательной и обслуживающей инфраструктур.

* 1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне П2 (таблицы 2.1-2.2):

Таблица 2.1. Основные виды разрешенного использования

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ | Максимальная этажность / максимальная высота здания (м) | Предельны размеры земельных участков (м2) | | Расчетные размеры земельных участков | | Максимальный процент застройки в границе земельного участка (%) | Минимальные отступы от границы земельного участка (м) | Минимальные отступы от красной линии (м)[[29]](#footnote-29) | |
| мин | макс | мин | макс |
| 1. | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 | 5 эт. / 23 | - | 5000 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | | 5/3 |
| 2. | Хранение автотранспорта | 2.7.1 | 6 эт. / 24 | - | - | 2,4 м2 / автомобиль | 30 м2 / автомобиль | - | 1 | 5/3 | |
| 3. | Производственная деятельность | 6.0 | 3 эт. / 15 | 5000 | 25000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 4. | Тяжелая промышленность | 6.2 | 3 эт. / 15 | 5000 | 25000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 5. | Автомобильная промышленность | 6.2.1 | 3 эт. / 15 | 5000 | 25000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 6. | Легкая промышленность | 6.3 | 3 эт. / 15 | 5000 | 25000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 7. | Фармацевтическая промышленность | 6.3.1 | 3 эт. / 15 | 5000 | 25000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 8. | Пищевая промышленность | 6.4 | 3 эт. / 15 | 5000 | 25000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 9. | Строительная промышленность | 6.6 | 3 эт. / 15 | 5000 | 25000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 10. | Целлюлозно-бумажная промышленность | 6.11 | 3 эт. / 15 | 5000 | 25000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 11. | Научно-производственная деятельность | 6.12 | 3 эт. / 15 | - | - | - | - | 60 | 1 | 5/3 | |
| 12. | Склад | 6.9 | 3 эт. / 15 | - | - | - | - | 60 | 1 | 5/3 | |
| 13. | Обслуживание перевозок пассажиров | 7.2.2 | 2 эт. / 10 | 18000 | 50000 | - | - | 60 | 1 | 5/3 | |
| 14. | Стоянки транспорта общего пользования | 7.2.3 | 2 эт. / 10 | - | - | - | - | 60 | 1 | 5/3 | |
| 15. | Трубопроводный транспорт | 7.5 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | | | | | |
| 16. | Энергетика | 6.7 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | | | | | |
| 17. | Связь | 6.8 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | | | | | |
| 18. | Оказание услуг связи | 3.2.3 | 3 эт. / 15 | - | 5000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 19. | Деловое управление | 4.1 | 3 эт. / 15 | - | 10000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 20. | Бытовое обслуживание | 3.3 | 3 эт. / 15 | - | 5000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 21. | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 3.1.2 | 3 эт. / 15 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | 80 | 1 | 5/3 | |
| 22. | Служебные гаражи | 4.9 | 1эт. / 5 | - | - | - | - | - | 1 | 5/3 | |
| 23. | Заправка транспортных средств | 4.9.1.1 | 1 эт. / 5 | 1000 | 3000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 24. | Автомобильные мойки | 4.9.1.3 | 1 эт. / 5 | 1000 | 5000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 25. | Ремонт автомобилей | 4.9.1.4 | 1 эт. / 5 | - | - | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 26. | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | | | | | |
| 27. | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Не подлежит установлению | | | | | | | | |
| 28. | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 | Не подлежит установлению | | | | | | | | |
| 29. | Благоустройство территории | 12.0.2 | Не подлежит установлению | | | | | | | | |

Таблица 2.2. Условно разрешенные виды использования:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ | Максимальная этажность / максимальная высота здания (м) | Предельны размеры земельных участков (м2) | | Расчетные размеры земельных участков | | Максимальный процент застройки в границе земельного участка (%) | Минимальные отступы от границы земельного участка (м) | Минимальные отступы от красной линии (м)[[30]](#footnote-30) |
| мин | макс | мин | макс |  |  |  |
| 1. | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 | 4 эт. / 20 | 2000 | 10000 | - | - | 80 | 1 | 15 |
| 2. | Магазины | 4.4 | 2 эт. / 10 | - | - | - | - | 80 | 1 | 5/3 |
| 3. | Общественное питание | 4.6 | 2 эт. / 10 | - | - | 1000 м2 / 100 мест | 2500 м2 / 100 мест | 80 | 1 | 5/3 |

* 1. Вспомогательные вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в градостроительных регламентах, применительно к территориальной зоне П2, применяются из числа основных видов разрешенного использования.
  2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентично соответствующим предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.
  3. Параметры ограждений земельных участков:
* ограждение земельных участков на территориях промышленных и коммунально-складских районов – глухое ограждение высотой не более 2,0 метров.
  1. При размещении зданий, строений и сооружений в данной территориальной зоне должны соблюдаться установленные законодательством нормы пожарной безопасности, обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на смежных земельных участках, а также технические регламенты, национальные стандарты и правила.
  2. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне П2:
  + Площадь территории для временных автостоянок легковых автомобилей – 25 м2 / машино-место (при примыкании участка к проезжей част улиц и проездов – 22,5 м2 / машино-место, велосипедов – 0,9 м2 / место;
  + Площадь территории для временных автостоянок грузовых автомобилей – 40 м2 / машино-место, для автобусов – 40 м2 / машино-место;
  + Площадь озеленения участка для производственных объектов размером более 50000 м2 –от 10 до 15% площади производственной территории;
  + Площадь озеленения участка для научно-производственных объектов – 1 м2 на 1 работающего, не более 15% площади производственной территории;
  + Озеленение на поверхности земельного участка осуществляется с высадкой крупномерных деревьев и кустарников.
  1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне П2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-81 Правил.

## Статья 59. Градостроительный регламент зоны производственных объектов IV и V классов опасности в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (П2.1).

Зона П2.1 установлена для обеспечения правовых условий размещения и эксплуатации объектов капитального строительства производственного назначения не выше IV-V класса опасности, а также объектов вспомогательной и обслуживающей инфраструктур, в целях сохранения исторически сложившегося типа застройки города.

3.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства соответствуют территориальной зоне производственных объектов IV и V классов опасности П2 (таблицы 2.1-2.2) в части, не противоречащей ограничениям, установленным в соответствии со статьей 81 Правил.

3.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне П2.1 соответствуют регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента», утвержденным постановлением Правительства Республики Дагестан от 27 мая 2016 года № 148 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия, расположенных в городе Дербенте, в качестве объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента» (с последующими изменениями).

3.3. Границы охранных зон, объединенных охранных зон объектов культурного наследия и границы регламентных участков единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности отображены на Карте зон с особыми условиями использования территории.

3.4. Ограничения по использованию земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах охранных зон, объединенных охранных зон объектов культурного наследия и границах регламентных участков единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливаются в соответствии со статьей 81 Правил.

## Статья 60. Градостроительный регламент зоны коммунально-складских объектов IV и V классов опасности (П3).

Зона П3 установлена для обеспечения правовых условий размещения и эксплуатации объектов капитального строительства коммунально-складского не выше IV-V класса опасности, а также объектов вспомогательной и обслуживающей инфраструктур.

* 1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне П3 (таблицы 4.1-4.2):

Таблица 4.1. Основные виды разрешенного использования

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ | Максимальная этажность / максимальная высота здания (м) | Предельны размеры земельных участков (м2) | | Расчетные размеры земельных участков | | Максимальный процент застройки в границе земельного участка (%) | Минимальные отступы от границы земельного участка (м) | Минимальные отступы от красной линии (м)[[31]](#footnote-31) | |
| мин | макс | мин | макс |
| 1. | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 | 3 эт. / 15 | - | 5000 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | | 5/3 |
| 2. | Хранение автотранспорта | 2.7.1 | 3 эт. / 15 | - | - | 2,4 м2 / автомобиль | 30 м2 / автомобиль | - | 1 | 5/3 | |
| 3. | Научно-производственная деятельность | 6.12 | 3 эт. / 15 | - | - | - | - | 60 | 1 | 5/3 | |
| 4. | Склад | 6.9 | 3 эт. / 15 | - | - | - | - | 60 | 1 | 5/3 | |
| 5. | Обслуживание перевозок пассажиров | 7.2.2 | 2 эт. / 10 | 18000 | 50000 | - | - | 60 | 1 | 5/3 | |
| 6. | Стоянки транспорта общего пользования | 7.2.3 | 2 эт. / 10 | - | - | - | - | 60 | 1 | 5/3 | |
| 7. | Трубопроводный транспорт | 7.5 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | | | | | |
| 8. | Энергетика | 6.7 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | | | | | |
| 9. | Связь | 6.8 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | | | | | |
| 10. | Оказание услуг связи | 3.2.3 | 3 эт. / 15 | - | 5000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 11. | Деловое управление | 4.1 | 3 эт. / 15 | - | 10000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 12. | Бытовое обслуживание | 3.3 | 3 эт. / 15 | - | 5000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 13. | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 3.1.2 | 3 эт. / 15 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | 80 | 1 | 5/3 | |
| 14. | Служебные гаражи | 4.9 | 1эт. / 5 | - | - | - | - | - | 1 | 5/3 | |
| 15. | Заправка транспортных средств | 4.9.1.1 | 1 эт. / 5 | 1000 | 3000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 16. | Автомобильные мойки | 4.9.1.3 | 1 эт. / 5 | 1000 | 5000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 17. | Ремонт автомобилей | 4.9.1.4 | 1 эт. / 5 | - | - | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 18. | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | | | | | |
| 19. | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Не подлежит установлению | | | | | | | | |
| 20. | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 | Не подлежит установлению | | | | | | | | |
| 21. | Благоустройство территории | 12.0.2 | Не подлежит установлению | | | | | | | | |

Таблица 4.2. Условно разрешенные виды использования:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ | Максимальная этажность / максимальная высота здания (м) | Предельны размеры земельных участков (м2) | | Расчетные размеры земельных участков | | Максимальный процент застройки в границе земельного участка (%) | Минимальные отступы от границы земельного участка (м) | Минимальные отступы от красной линии (м)[[32]](#footnote-32) |
| мин | макс | мин | макс |  |  |  |
| 1. | Магазины | 4.4 | 2 эт. / 10 | - | - | - | - | 80 | 1 | 5/3 |
| 2. | Общественное питание | 4.6 | 2 эт. / 10 | - | - | 1000 м2 / 100 мест | 2500 м2 / 100 мест | 80 | 1 | 5/3 |
| 3. | Легкая промышленность | 6.3 | 4 эт. / 20 | 5000 | 25000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 |
| 4. | Фармацевтическая промышленность | 6.3.1 | 4 эт. / 20 | 5000 | 25000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 |
| 5. | Пищевая промышленность | 6.4 | 4 эт. / 20 | 5000 | 25000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 |
| 6. | Строительная промышленность | 6.6 | 4 эт. / 20 | 5000 | 25000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 |
| 7. | Целлюлозно-бумажная промышленность | 6.11 | 4 эт. / 20 | 5000 | 25000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 |

* 1. Вспомогательные вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в градостроительных регламентах, применительно к территориальной зоне П3, применяются из числа основных видов разрешенного использования.
  2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентично соответствующим предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.
  3. Параметры ограждений земельных участков:
* ограждение земельных участков на территориях промышленных и коммунально-складских районов – глухое ограждение высотой не более 2,0 метров.
  1. При размещении зданий, строений и сооружений в данной территориальной зоне должны соблюдаться установленные законодательством нормы пожарной безопасности, обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на смежных земельных участках, а также технические регламенты, национальные стандарты и правила.
  2. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне П3:
  + Площадь территории для временных автостоянок легковых автомобилей – 25 м2 / машино-место (при примыкании участка к проезжей част улиц и проездов – 22,5 м2 / машино-место, велосипедов – 0,9 м2 / место;
  + Площадь территории для временных автостоянок грузовых автомобилей – 40 м2 / машино-место, для автобусов – 40 м2 / машино-место;
  + Площадь озеленения участка для производственных объектов размером более 50000 м2 –от 10 до 15% площади производственной территории;
  + Площадь озеленения участка для научно-производственных объектов – 1 м2 на 1 работающего, не более 15% площади производственной территории;
  + Озеленение на поверхности земельного участка осуществляется с высадкой крупномерных деревьев и кустарников.
  1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне П3 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-81 Правил.

## Статья 61. Градостроительный регламент зоны коммунально-складских объектов IV и V классов опасности в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (П3.1).

Зона П3.1 установлена для обеспечения правовых условий размещения и эксплуатации объектов капитального строительства коммунально-складского не выше IV-V класса опасности, а также объектов вспомогательной и обслуживающей инфраструктур, в целях сохранения исторически сложившегося типа застройки города.

5.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства соответствуют территориальной зоне коммунально-складских объектов IV и V классов опасности П3 (таблицы 4.1-4.2) в части, не противоречащей ограничениям, установленным в соответствии со статьей 81 Правил.

5.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне П3.1 соответствуют регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента», утвержденным постановлением Правительства Республики Дагестан от 27 мая 2016 года № 148 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия, расположенных в городе Дербенте, в качестве объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента» (с последующими изменениями).

5.3. Границы охранных зон, объединенных охранных зон объектов культурного наследия и границы регламентных участков единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности отображены на Карте зон с особыми условиями использования территории.

5.4. Ограничения по использованию земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах охранных зон, объединенных охранных зон объектов культурного наследия и границах регламентных участков единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливаются в соответствии со статьей 81 Правил.

## Статья 62. Градостроительный регламент зоны научно-производственной деятельности (П4).

Зона П4 установлена для обеспечения правовых условий размещения и эксплуатации объектов капитального строительства научно-производственной деятельности, а также объектов вспомогательной и обслуживающей инфраструктур.

* 1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне П4 (таблицы 6.1-6.2):

Таблица 6.1. Основные виды разрешенного использования

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ | Максимальная этажность / максимальная высота здания (м) | Предельны размеры земельных участков (м2) | | Расчетные размеры земельных участков | | Максимальный процент застройки в границе земельного участка (%) | Минимальные отступы от границы земельного участка (м) | Минимальные отступы от красной линии (м)[[33]](#footnote-33) | |
| мин | макс | мин | макс |
| 1. | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 | 3 эт. / 15 | - | 5000 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | | 5/3 |
| 2. | Хранение автотранспорта | 2.7.1 | 3 эт. / 15 | - | - | 2,4 м2 / автомобиль | 30 м2 / автомобиль | - | 1 | 5/3 | |
| 3. | Научно-производственная деятельность | 6.12 | 3 эт. / 15 | - | - | - | - | 60 | 1 | 5/3 | |
| 4. | Трубопроводный транспорт | 7.5 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | | | | | |
| 5. | Энергетика | 6.7 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | | | | | |
| 6. | Связь | 6.8 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | | | | | |
| 7. | Оказание услуг связи | 3.2.3 | 3 эт. / 15 | - | 5000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 8. | Деловое управление | 4.1 | 3 эт. / 15 | - | 10000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 9. | Бытовое обслуживание | 3.3 | 3 эт. / 15 | - | 5000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 10. | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 3.1.2 | 3 эт. / 15 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | 80 | 1 | 5/3 | |
| 11. | Служебные гаражи | 4.9 | 1эт. / 5 | - | - | - | - | - | 1 | 5/3 | |
| 12. | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | | | | | |
| 13. | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Не подлежит установлению | | | | | | | | |
| 14. | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 | Не подлежит установлению | | | | | | | | |
| 15. | Благоустройство территории | 12.0.2 | Не подлежит установлению | | | | | | | | |

Таблица 6.2. Условно разрешенные виды использования:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ | Максимальная этажность / максимальная высота здания (м) | Предельны размеры земельных участков (м2) | | Расчетные размеры земельных участков | | Максимальный процент застройки в границе земельного участка (%) | Минимальные отступы от границы земельного участка (м) | Минимальные отступы от красной линии (м)[[34]](#footnote-34) |
| мин | макс | мин | макс |  |  |  |
| 1. | Магазины | 4.4 | 2 эт. / 10 | - | - | - | - | 80 | 1 | 5/3 |
| 2. | Общественное питание | 4.6 | 2 эт. / 10 | - | - | 1000 м2 / 100 мест | 2500 м2 / 100 мест | 80 | 1 | 5/3 |

* 1. Вспомогательные вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в градостроительных регламентах, применительно к территориальной зоне П4, применяются из числа основных видов разрешенного использования.
  2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентично соответствующим предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.
  3. Параметры ограждений земельных участков:
* ограждение земельных участков на территориях промышленных и коммунально-складских районов – глухое ограждение высотой не более 2,0 метров.
  1. При размещении зданий, строений и сооружений в данной территориальной зоне должны соблюдаться установленные законодательством нормы пожарной безопасности, обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на смежных земельных участках, а также технические регламенты, национальные стандарты и правила.
  2. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне П4:
  + Площадь территории для временных автостоянок легковых автомобилей – 25 м2 / машино-место (при примыкании участка к проезжей част улиц и проездов – 22,5 м2 / машино-место, велосипедов – 0,9 м2 / место;
  + Площадь территории для временных автостоянок грузовых автомобилей – 40 м2 / машино-место, для автобусов – 40 м2 / машино-место;
  + Площадь озеленения участка для производственных объектов размером более 50000 м2 –от 10 до 15% площади производственной территории;
  + Площадь озеленения участка для научно-производственных объектов – 1 м2 на 1 работающего, не более 15% площади производственной территории;
  + Озеленение на поверхности земельного участка осуществляется с высадкой крупномерных деревьев и кустарников.
  1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне П4 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-81 Правил.

# Глава 13. Градостроительные регламенты зон инженерной и транспортной инфраструктуры

## Статья 63. Градостроительный регламент зоны объектов транспорта (Т1).

Зона Т1 установлена для обеспечения правовых условий размещения и эксплуатации объектов железнодорожного, автомобильного и водного транспорта, режим использования которых определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям специальных нормативов и правил.

* 1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне Т1 (таблицы 1.1-1.3):

Таблица 1.1. Основные виды разрешенного использования

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ | Максимальная этажность / максимальная высота здания (м) | Предельны размеры земельных участков (м2) | | Расчетные размеры земельных участков | | Максимальный процент застройки в границе земельного участка (%) | Минимальные отступы от границы земельного участка (м) | Минимальные отступы от красной линии (м)[[35]](#footnote-35) |
| мин | макс | мин | макс |
| 1. | Размещение гаражей для собственных нужд | 2.7.2 | 1 эт. / 6 | - | - | 30 м2 / автомобиль | | - | 1 | 5/3 |
| 2. | Хранение автотранспорта | 2.7.1 | 3 эт. / 15 | - | - | 2,4 м2 / автомобиль | 30 м2 / автомобиль | - | 1 | 5/3 |
| 3. | Служебные гаражи | 4.9 | 1 эт. / 4 | - | - | - | - | 80 | 1 | 5/3 |
| 4. | Склад | 6.9 | 3 эт. / 15 | - | - | - | - | 60 | 1 | 5/3 |
| 5. | Автомобильный транспорт | 7.2 | - | | | | | | | |
| 6. | Трубопроводный транспорт | 7.5 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | | | | |
| 7. | Водный транспорт | 7.3 | - | | | | | | | |
| 8. | Воздушный транспорт | 7.4 | - | | | | | | | |
| 9. | Железнодорожный транспорт | 7.1 | - | | | | | | | |
| 10. | Железнодорожные пути | 7.1.1 | - | | | | | | | |
| 11. | Обслуживание железнодорожных перевозок | 7.1.2 | 5 эт. / 20 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | 80 | 1 | 5/3 |
| 12. | Обслуживание перевозок пассажиров | 7.2.2 | 2 эт. / 10 | 18000 | 50000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 |
| 13. | Стоянки транспорта общего пользования | 7.2.3 | 2 эт. / 10 | - | - | - | - | 60 | 1 | 5/3 |
| 14. | Объекты дорожного сервиса | 4.9.1 | 1 эт. / 5 | 1000 | 5000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 |
| 15. | Заправка транспортных средств | 4.9.1.1 | 1 эт. / 5 | 1000 | 3000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 |
| 16. | Автомобильные мойки | 4.9.1.3 | 1 эт. / 5 | 1000 | 5000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 |
| 17. | Ремонт автомобилей | 4.9.1.4 | 1 эт. / 5 | - | - | - | - | 80 | 1 | 5/3 |
| 18. | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | | | | |
| 19. | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Не подлежит установлению | | | | | | | |
| 20. | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 | Не подлежит установлению | | | | | | | |
| 21. | Благоустройство территории | 12.0.2 | Не подлежит установлению | | | | | | | |

Таблица 1.2. Условно разрешенные виды использования:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ | Максимальная этажность / максимальная высота здания (м) | Предельны размеры земельных участков (м2) | | Расчетные размеры земельных участков | | Максимальный процент застройки в границе земельного участка (%) | Минимальные отступы от границы земельного участка (м) | Минимальные отступы от красной линии (м)[[36]](#footnote-36) |
| мин | макс | мин | макс |  |  |  |
| 1. | Деловое управление | 4.1 | 5 эт. / 23 | - | 10000 | - | - | 60 | 1 | 5/3 |
| 2. | Общественное использование объектов капитального строительства | 3.0 | 5 эт. / 23 | - | - | - | - | 60 | 1 | 5/3 |

Таблица 1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ |
| 1. | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 |

* 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентично соответствующим предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.
  2. При размещении зданий, строений и сооружений в данной территориальной зоне должны соблюдаться установленные законодательством нормы пожарной безопасности, обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на смежных земельных участках, а также технические регламенты, национальные стандарты и правила.
  3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Т1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-81 Правил.

## Статья 64. Градостроительный регламент зоны объектов транспорта в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (Т1.1).

Зона Т1.1 установлена для обеспечения правовых условий размещения и эксплуатации объектов железнодорожного, автомобильного и водного транспорта, режим использования которых определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям специальных нормативов и правил, в целях сохранения исторически сложившегося типа застройки города.

2.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства соответствуют территориальной зоне объектов транспортаТ1 (таблицы 1.1-1.3) в части, не противоречащей ограничениям, установленным в соответствии со статьей 81 Правил.

2.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне Т1.1 соответствуют регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента», утвержденным постановлением Правительства Республики Дагестан от 27 мая 2016 года № 148 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия, расположенных в городе Дербенте, в качестве объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента» (с последующими изменениями).

2.3. Границы охранных зон, объединенных охранных зон объектов культурного наследия и границы регламентных участков единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности отображены на Карте зон с особыми условиями использования территории.

2.4. Ограничения по использованию земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах охранных зон, объединенных охранных зон объектов культурного наследия и границах регламентных участков единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливаются в соответствии со статьей 81 Правил.

## Статья 65. Градостроительный регламент зоны улично-дорожной сети (Т2).

Зона Т2 установлена для обеспечения правовых условий размещения и эксплуатации объектов улично-дорожной сети, режим использования которых определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям специальных нормативов и правил.

* 1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне Т2 (таблицы 3.1-3.2):

Таблица 3.1. Основные виды разрешенного использования

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ | Максимальная этажность / максимальная высота здания (м) | Предельны размеры земельных участков (м2) | | Расчетные размеры земельных участков | | Максимальный процент застройки в границе земельного участка (%) | Минимальные отступы от границы земельного участка (м) | Минимальные отступы от красной линии (м) |
| мин | макс | мин | макс |
| 1. | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Не подлежит установлению | | | | | | | |
| 2. | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 | Не подлежит установлению | | | | | | | |
| 3. | Благоустройство территории | 12.0.2 | Не подлежит установлению | | | | | | | |

Таблица 3.2. Условно разрешенные виды использования:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ | Максимальная этажность / максимальная высота здания (м) | Предельны размеры земельных участков (м2) | | Расчетные размеры земельных участков | | Максимальный процент застройки в границе земельного участка (%) | Минимальные отступы от границы земельного участка (м) | Минимальные отступы от красной линии (м)[[37]](#footnote-37) |
| мин | макс | мин | макс |  |  |  |
| 1. | Стоянки транспорта общего пользования | 7.2.3 | - | - | - | - | - | 60 | 1 | 5/3 |

* 1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Т1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-81 Правил.

## Статья 66. Градостроительный регламент зоны объектов инженерной инфраструктуры (И1).

Зона И1 установлена для обеспечения правовых условий размещения и эксплуатации сооружений и коммуникаций энергообеспечения, теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения и очистки стоков, для размещения объектов связи, а также специальных инженерно-технических сооружений и коммуникаций.

* 1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне И1 (таблицы 4.1-4.3):

Таблица 4.1. Основные виды разрешенного использования

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ | Максимальная этажность / максимальная высота здания (м) | Предельны размеры земельных участков (м2) | | Расчетные размеры земельных участков | | Максимальный процент застройки в границе земельного участка (%) | Минимальные отступы от границы земельного участка (м) | Минимальные отступы от красной линии (м)[[38]](#footnote-38) | |
| мин | макс | мин | макс |
| 1. | Коммунальное обслуживание | 3.1 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | | | | | 5/3 |
| 2. | Размещение гаражей для собственных нужд | 2.7.2 | 1 эт. / 6 | - | - | 30 м2 / автомобиль | | - | 1 | 5/3 | |
| 3. | Трубопроводный транспорт | 7.5 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | | | | | |
| 4. | Энергетика | 6.7 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | | | | | |
| 5. | Связь | 6.8 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | | | | | |
| 6. | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областей | 3.9.1 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | | | 1 | 5/3 | |
| 7. | Бытовое обслуживание | 3.3 | 3 эт. / 15 | - | 5000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 8. | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 3.1.2 | 3 эт. / 15 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | 80 | 1 | 5/3 | |
| 9. | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Не подлежит установлению | | | | | | | | |
| 10. | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 | Не подлежит установлению | | | | | | | | |
| 11. | Благоустройство территории | 12.0.2 | Не подлежит установлению | | | | | | | | |

Таблица 4.2. Условно разрешенные виды использования:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ | Максимальная этажность / максимальная высота здания (м) | Предельны размеры земельных участков (м2) | | Расчетные размеры земельных участков | | Максимальный процент застройки в границе земельного участка (%) | Минимальные отступы от границы земельного участка (м) | Минимальные отступы от красной линии (м)3636 |
| мин | макс | мин | макс |  |  |  |
| 1. | Склад | 6.9 | 3 эт. / 15 | - | - | - | - | 60 | 1 | 5/3 |

Таблица 4.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ |
| 1. | Служебные гаражи | 4.9 |

* 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентично соответствующим предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.
  2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне И1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-81 Правил.

## Статья 67. Градостроительный регламент зоны объектов инженерной инфраструктуры в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (И1.1).

Зона И1.1 установлена для обеспечения правовых условий размещения и эксплуатации сооружений и коммуникаций энергообеспечения, теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения и очистки стоков, для размещения объектов связи, а также специальных инженерно-технических сооружений и коммуникаций, в целях сохранения исторически сложившегося типа застройки города.

5.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства соответствуют территориальной зоне объектов инженерной инфраструктуры И1 (таблицы 4.1-4.3) в части, не противоречащей ограничениям, установленным в соответствии со статьей 81 Правил.

5.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне И1.1 соответствуют регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента», утвержденным постановлением Правительства Республики Дагестан от 27 мая 2016 года № 148 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия, расположенных в городе Дербенте, в качестве объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента» (с последующими изменениями).

5.3. Границы охранных зон, объединенных охранных зон объектов культурного наследия и границы регламентных участков единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности отображены на Карте зон с особыми условиями использования территории.

5.4. Ограничения по использованию земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах охранных зон, объединенных охранных зон объектов культурного наследия и границах регламентных участков единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливаются в соответствии со статьей 81 Правил.

# Глава 14. Градостроительные регламенты зон специального назначения

## Статья 68. Градостроительный регламент зоны кладбищ (СН1).

Зона СН1установлена для обеспечения правовых условий размещения мест захоронения, размещения и эксплуатации объектов капитального строительства, необходимых для функционирования кладбищ и других объектов захоронения, а также размещения и эксплуатации объектов обслуживающей и вспомогательной инфраструктур.

* 1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне СН1 (таблицы 1.1-1.3):

Таблица 1.1. Основные виды разрешенного использования

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ | Максимальная этажность / максимальная высота здания (м) | Предельны размеры земельных участков (м2) | | Расчетные размеры земельных участков | | Максимальный процент застройки в границе земельного участка (%) | Минимальные отступы от границы земельного участка (м) | Минимальные отступы от красной линии (м)[[39]](#footnote-39) | |
| мин | макс | мин | макс |
| 1. | Коммунальное обслуживание | 3.1 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | | | | | 5/3 |
| 2. | Религиозное использование | 3.7 | 1 эт. / 4 | - | - | 7,5 м2 на место в объекте | | 80 | 1 | 5/3 | |
| 3. | Бытовое обслуживание | 3.3 | 1 эт. / 4 | - | 5000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 | |
| 4. | Ритуальная деятельность | 12.1 | - | - | 400000 | - | - | 70 | 1 | 5 | |
| 5. | Историко-культурная деятельность | 9.3 | 1 эт. / 4 | - | - | - | - | 80 | - | - | |
| 6. | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Не подлежит установлению | | | | | | | | |
| 7. | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 | Не подлежит установлению | | | | | | | | |
| 8. | Благоустройство территории | 12.0.2 | Не подлежит установлению | | | | | | | | |

Таблица 1.2. Условно разрешенные виды использования:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ | Максимальная этажность / максимальная высота здания (м) | Предельны размеры земельных участков (м2) | | Расчетные размеры земельных участков | | Максимальный процент застройки в границе земельного участка (%) | Минимальные отступы от границы земельного участка (м) | Минимальные отступы от красной линии (м)37 |
| мин | макс | мин | макс |  |  |  |
| 1. | Магазины | 4.4 | 1 эт. / 4 | - | - | - | - | 80 | 1 | 5/3 |

Таблица 1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ |
| 1. | Служебные гаражи | 4.9 |

* 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентично соответствующим предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.
  2. Расчетные показатели площади территории для временных автостоянок:
  + для легковых автомобилей – 25 м2 / машино-место (при примыкании участка к проезжей част улиц и проездов – 22,5 м2 / машино-место, велосипедов – 0,9 м2 / место;
  + для грузовых автомобилей – 40 м2 / машино-место;
  + для автобусов – 40 м2 / машино-место;
  + для велосипедов – 0,9 м2 / место.
  1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне СН1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-81 Правил.

## Статья 69. Градостроительный регламент зоны режимных территорий и объектов (СН2).

Зона СН2 установлена для обеспечения правовых условий осуществления видов деятельности, регулирование которых осуществляется исключительно уполномоченным органом государственной власти для обеспечения государственной безопасности.

* 1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне СН2 (таблицы 2.1-2.2):

Таблица 2.1. Основные виды разрешенного использования

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ | Максимальная этажность / максимальная высота здания (м) | Предельны размеры земельных участков (м2) | | Расчетные размеры земельных участков | | Максимальный процент застройки в границе земельного участка (%) | Минимальные отступы от границы земельного участка (м) | Минимальные отступы от красной линии (м)[[40]](#footnote-40) |
| мин | макс | мин | макс |
| 1. | Обеспечение обороны и безопасности | 8.0 | 5 эт. / 23 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | 80 | 1 | 5/3 |
| 2. | Обеспечение вооруженных сил | 8.1 | 5 эт. / 23 | 80 | 1 | 5/3 |
| 3. | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 | 5 эт. / 23 | 80 | 1 | 5/3 |
| 4. | Обеспечение деятельности по исполнению наказаний | 8.4 | 5 эт. / 23 | 80 | 1 | 5/3 |
| 5. | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Не подлежит установлению | | | | | | | |
| 6. | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 | Не подлежит установлению | | | | | | | |
| 7. | Благоустройство территории | 12.0.2 | Не подлежит установлению | | | | | | | |

Таблица 2.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ |
| 1. | Служебные гаражи | 4.9 |
| 2. | Общественное использование объектов капитального строительства | 3.0 |
| 3. | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 |
| 4. | Религиозное использование | 3.7 |
| 5. | Общественное питание | 4.6 |
| 6. | Магазины | 4.4 |

* 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентично соответствующим предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.
  2. Расчетные показатели площади территории для временных автостоянок:
  + для легковых автомобилей – 25 м2 / машино-место (при примыкании участка к проезжей част улиц и проездов – 22,5 м2 / машино-место, велосипедов – 0,9 м2 / место;
  + для грузовых автомобилей – 40 м2 / машино-место;
  + для автобусов – 40 м2 / машино-место;
  + для велосипедов – 0,9 м2 / место.
  1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне СН2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-81 Правил.

## Статья 70. Градостроительный регламент зоны режимных территорий и объектов в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (СН2.1).

Зона СН2.1 установлена для обеспечения правовых условий осуществления видов деятельности, регулирование которых осуществляется исключительно уполномоченным органом государственной власти для обеспечения государственной безопасности, в целях сохранения исторически сложившегося типа застройки города.

3.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства соответствуют территориальной зоне режимных территорий и объектов СН2 (таблицы 2.1-2.2) в части, не противоречащей ограничениям, установленным в соответствии со статьей 81 Правил.

3.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне СН2.1 соответствуют регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента», утвержденным постановлением Правительства Республики Дагестан от 27 мая 2016 года № 148 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия, расположенных в городе Дербенте, в качестве объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента» (с последующими изменениями).

3.3. Границы охранных зон, объединенных охранных зон объектов культурного наследия и границы регламентных участков единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности отображены на Карте зон с особыми условиями использования территории.

3.4. Ограничения по использованию земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах охранных зон, объединенных охранных зон объектов культурного наследия и границах регламентных участков единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливаются в соответствии со статьей 81 Правил.

## Статья 71. Градостроительный регламент зоны озелененных территорий специального назначения (СН3).

Зона СН3 установлена для обеспечения правовых условий формирования, сохранения и развития зеленых насаждений санитарно-защитных зон, защитно-мелиоративных зон, противопожарных и других зеленых насаждений на земельных участках, расположенных за границами жилых, общественно-деловых и рекреационных зон.

* 1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне СН3 (таблицы 4.1-4.2):

Таблица 4.1. Основные виды разрешенного использования

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ | Максимальная этажность / максимальная высота здания (м) | Предельны размеры земельных участков (м2) | | Расчетные размеры земельных участков | | Максимальный процент застройки в границе земельного участка (%) | Минимальные отступы от границы земельного участка (м) | Минимальные отступы от красной линии (м)[[41]](#footnote-41) |
| мин | макс | мин | макс |
| 1. | Размещение гаражей для собственных нужд | 2.7.2 | 1 эт. / 6 | - | - | 30 м2 / автомобиль | | - | 1 | 5/3 |
| 2. | Хранение автотранспорта | 2.7.1 | 3 эт. / 15 | - | - | 2,4 м2 / автомобиль | 30 м2 / автомобиль | - | 1 | 5/3 |
| 3. | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 | 3 эт. / 15 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | | 1 | 5/3 |
| 4. | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Не подлежит установлению | | | | | | | |
| 5. | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 | Не подлежит установлению | | | | | | | |
| 6. | Благоустройство территории | 12.0.2 | Не подлежит установлению | | | | | | | |

Таблица 4.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ |
| 1. | Служебные гаражи | 4.9 |

* 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентично соответствующим предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.
  2. Расчетные показатели площади территории для временных автостоянок:
  + для легковых автомобилей – 25 м2 / машино-место (при примыкании участка к проезжей част улиц и проездов – 22,5 м2 / машино-место, велосипедов – 0,9 м2 / место;
  + для грузовых автомобилей – 40 м2 / машино-место;
  + для автобусов – 40 м2 / машино-место;
  + для велосипедов – 0,9 м2 / место.
  1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне СН3 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-81 Правил.

# Глава 15. Градостроительные регламенты зон сельскохозяйственного использования

## Статья 72. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственных угодий (С1).

Зона С1 установлена для обеспечения правовых условий размещения и использования территории сельскохозяйственного назначения: сенокосов, пастбищ, занятых многолетними насаждениями, а также осуществления хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур.

* 1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне С1 (таблицы 1.1-1.2):

Таблица 1.1. Основные виды разрешенного использования

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ | Максимальная этажность / максимальная высота здания (м) | Предельны размеры земельных участков (м2) | | Расчетные размеры земельных участков | | Максимальный процент застройки в границе земельного участка (%) | Минимальные отступы от границы земельного участка (м) | Минимальные отступы от красной линии (м)[[42]](#footnote-42) |
| мин | макс | мин | макс |  |  |  |
| 1. | Растениеводство | 1.1 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | | | | |
| 2. | Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур | 1.2 |
| 3. | Овощеводство | 1.3 |
| 4. | Садоводство | 1.5 |
| 5. | Пчеловодство | 1.12 |
| 6. | Питомники | 1.17 | - | - | - | 3 м2 / чел | 5 м2 / чел | - | 1 | 5/3 |
| 7. | Сенокошение | 1.19 | - | | | | | | | |
| 8. | Коммунальное обслуживание | 3.1 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | | | | 5/3 |
| 9. | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Не подлежит установлению | | | | | | | |
| 10. | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 | Не подлежит установлению | | | | | | | |
| 11. | Благоустройство территории | 12.0.2 | Не подлежит установлению | | | | | | | |

Таблица 1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ |
| 1. | Хранение автотранспорта | 4.9 |

* 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентично соответствующим предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.
  2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне С1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-81 Правил.

## Статья 73. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственных угодий в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (С1.1).

Зона С1.1 установлена для обеспечения правовых условий размещения и использования территории сельскохозяйственного назначения: сенокосов, пастбищ, занятых многолетними насаждениями, а также осуществления хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур, в целях сохранения исторически сложившегося типа застройки города.

2.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства соответствуют территориальной зоне сельскохозяйственных угодий С1 (таблицы 1.1-1.2) в части, не противоречащей ограничениям, установленным в соответствии со статьей 81 Правил.

2.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне С1.1 соответствуют регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента», утвержденным постановлением Правительства Республики Дагестан от 27 мая 2016 года № 148 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия, расположенных в городе Дербенте, в качестве объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента» (с последующими изменениями).

2.3. Границы охранных зон, объединенных охранных зон объектов культурного наследия и границы регламентных участков единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности отображены на Карте зон с особыми условиями использования территории.

2.4. Ограничения по использованию земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах охранных зон, объединенных охранных зон объектов культурного наследия и границах регламентных участков единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливаются в соответствии со статьей 81 Правил.

## Статья 74. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственных предприятий, питомников для содержания животных (С2).

Зона С2 установлена для обеспечения правовых условий размещения и эксплуатации зданий, строений, сооружений, комплексов застройки сельскохозяйственных предприятий, включая вспомогательные объекты и сооружения.

* 1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне С2 (таблицы 3.1-3.3):

Таблица 3.1. Основные виды разрешенного использования

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ | Максимальная этажность / максимальная высота здания (м) | Предельны размеры земельных участков (м2) | | Расчетные размеры земельных участков | | Максимальный процент застройки в границе земельного участка (%) | Минимальные отступы от границы земельного участка (м) | Минимальные отступы от красной линии (м)[[43]](#footnote-43) |
| мин | макс | мин | макс |  |  |  |
| 1. | Сельскохозяйственное использование | 1.0 | 3 эт. / 12 | - | - | - | - | 80 | 1 | 5/3 |
| 2. | Ветеринарное обслуживание | 3.10 | 3 эт. / 12 | - | - | - | - | - | 1 | 5/3 |
| 3. | Коммунальное обслуживание | 3.1 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | | | | 5/3 |
| 4. | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Не подлежит установлению | | | | | | | |
| 5. | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 | Не подлежит установлению | | | | | | | |
| 6. | Благоустройство территории | 12.0.2 | Не подлежит установлению | | | | | | | |

Таблица 3.2. Условно разрешенные виды использования

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ | Максимальная этажность / максимальная высота здания (м) | Предельны размеры земельных участков (м2) | | Расчетные размеры земельных участков | | Максимальный процент застройки в границе земельного участка (%) | Минимальные отступы от границы земельного участка (м) | Минимальные отступы от красной линии (м)41 |
| мин | макс | мин | макс |  |  |  |
| 1. | Рынки | 4.3 | 2 эт. / 10 | - | 10000 | 7 м2 / 1 м2 торг.пл. | 14 м2 / 1 м2 торг.пл. | 80 | 1 | 5/3 |
| 2. | Магазины | 4.4 | 2 эт. / 10 | - | 10000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 |
| 3. | Общественное использование объектов капитального строительства | 3.0 | 2 эт. / 10 | - | 10000 | - | - | 80 | 1 | 5/3 |

Таблица 3.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ |
| 1. | Хранение автотранспорта | 4.9 |
| 2. | Деловое управление | 4.1 |

* 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентично соответствующим предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.
  2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне С2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-81 Правил.

## Статья 75. Градостроительный регламент зоны застройки сезонного проживания (территории ведения гражданами личного подсобного хозяйства, садоводства или огородничества) (С3).

Зона С3 установлена для обеспечения правовых условий размещения садоводческих и огороднических некоммерческих объединений гран, используемых населением в целях выращивания сельскохозяйственных культур для собственных нужд, ведения личного подсобного хозяйства и отдыха.

* 1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне С3 (таблицы 4.1-4.2):

Таблица 4.1. Основные виды разрешенного использования

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ | Максимальная этажность / максимальная высота здания (м) | Предельны размеры земельных участков (м2) | | Расчетные размеры земельных участков | | Максимальный процент застройки в границе земельного участка (%) | Минимальные отступы от границы земельного участка (м) | Минимальные отступы от красной линии (м)[[44]](#footnote-44) |
| мин | макс | мин | макс |  |  |  |
| 1. | Ведение садоводства | 13.2 | 3 эт. / 15 | - | - | - | - | - | 1 | 5/3 |
| 2. | Магазины | 4.4 | 2 эт. / 10 | - | 10000 | - | - | 50 | 1 | 5/3 |
| 3. | Коммунальное обслуживание | 3.1 | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | | | | 5/3 |
| 4. | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Не подлежит установлению | | | | | | | |
| 5. | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 | Не подлежит установлению | | | | | | | |
| 6. | Благоустройство территории | 12.0.2 | Не подлежит установлению | | | | | | | |

Таблица 4.2. Условно разрешенные виды использования

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ | Максимальная этажность / максимальная высота здания (м) | Предельны размеры земельных участков (м2) | | Расчетные размеры земельных участков | | Максимальный процент застройки в границе земельного участка (%) | Минимальные отступы от границы земельного участка (м) | Минимальные отступы от красной линии (м)42 |
| мин | макс | мин | макс |  |  |  |
| 1. | Общественное использование объектов капитального строительства | 3.0 | 2 эт. / 10 | - | - | - | - | 50 | 1 | 5/3 |
| 2. | Туристическое обслуживание | 5.2.1 | 2 эт. / 10 | - | 10000 | 50 м2 / место | 160 м2 / место | 50 | 1 | 5/3 |

* 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентично соответствующим предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.
  2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне С3 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-81 Правил.

## Статья 76. Градостроительный регламент зоны застройки сезонного проживания (территории ведения гражданами личного подсобного хозяйства, садоводства или огородничества) в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (С3.1).

Зона С3.1 установлена для обеспечения правовых условий размещения садоводческих и огороднических некоммерческих объединений гран, используемых населением в целях выращивания сельскохозяйственных культур для собственных нужд, ведения личного подсобного хозяйства и отдыха, в целях сохранения исторически сложившегося типа застройки города.

5.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства соответствуют территориальной зоне застройки сезонного проживания (территории ведения гражданами личного подсобного хозяйства, садоводства или огородничества) С3 (таблицы 4.1-4.2) в части, не противоречащей ограничениям, установленным в соответствии со статьей 81 Правил.

5.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне С3.1 соответствуют регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента», утвержденным постановлением Правительства Республики Дагестан от 27 мая 2016 года № 148 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия, расположенных в городе Дербенте, в качестве объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента» (с последующими изменениями).

5.3. Границы охранных зон, объединенных охранных зон объектов культурного наследия и границы регламентных участков единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности отображены на Карте зон с особыми условиями использования территории.

5.4. Ограничения по использованию земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах охранных зон, объединенных охранных зон объектов культурного наследия и границах регламентных участков единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливаются в соответствии со статьей 81 Правил.

# Глава 16. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

## Статья 77. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах охранных зон.

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства.

1.1. 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, в том числе:

* набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;
* размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;
* находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;
* размещать свалки;
* производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

1.2. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных вышеуказанным пунктом 1, запрещается:

* складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;
* размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
* использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

1.3. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

* строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;
* горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;
* посадка и вырубка деревьев и кустарников;
* 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);
* земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);
* полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
* полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

1.4. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных вышеуказанным пунктом 2, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

* размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные и дачные земельные участки, объекты садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
* складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов.

1.5. При совпадении (пересечении) охранной зоны с полосой отвода и (или) охранной зоной железных дорог, полосой отвода и (или) придорожной полосой автомобильных дорог, охранными зонами трубопроводов, линий связи и других объектов проведение работ, связанных с эксплуатацией этих объектов, на совпадающих участках территорий осуществляется заинтересованными лицами по согласованию в соответствии с законодательством Российской Федерации, регламентирующим порядок установления и использования охранных зон, придорожных зон, полос отвода соответствующих объектов с обязательным заключением соглашения о взаимодействии в случае возникновения аварии.

1.6. На автомобильных дорогах в местах пересечения с воздушными линиями электропередачи владельцами автомобильных дорог должна обеспечиваться установка дорожных знаков, запрещающих остановку транспорта в охранных зонах указанных линий с проектным номинальным классом напряжения 330 киловольт и выше и проезд транспортных средств высотой с грузом или без груза более 4,5 метра в охранных зонах воздушных линий электропередачи независимо от проектного номинального класса напряжения.

2.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах охранных зон объектов системы газоснабжения.

2.1. На земельных участков при их хозяйственном использовании запрещено строительство каких бы то ни было зданий, строений, сооружений в пределах минимальных расстояний до объектов системы газоснабжения без согласования с организацией – собственником системы газоснабжения или уполномоченной ею организацией.

2.2. На земельных участках, входящих в охранные зоны газораспределительных сетей, запрещается:

* строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;
* сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;
* разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;
* перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;
* устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;
* огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;
* разводить огонь и размещать источники огня;
* рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;
* открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;
* набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;
* самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

3.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах охранных зон железных дорог.

3.1. В границах охранных зон в целях обеспечения безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта запрещено и ограничено осуществление следующих видов деятельности:

* строительство капитальных зданий и сооружений, устройство временных дорог, вырубка древесной и кустарниковой растительности, удаление дернового покрова, проведение земляных работ, за исключением случаев, когда осуществление указанной деятельности необходимо для обеспечения устойчивой, бесперебойной и безопасной работы железнодорожного транспорта, повышения качества обслуживания пользователей услугами железнодорожного транспорта, а также в связи с устройством, обслуживанием и ремонтом линейных сооружений;
* распашка земель;
* выпас скота;
* выпуск поверхностных и хозяйственно-бытовых вод.

4.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах охранных зон магистральных трубопроводов.

4.1. В охранных зонах трубопроводов запрещается производить всякого рода действия, могущие нарушить нормальную эксплуатацию трубопроводов либо привести к их повреждению, в частности:

* перемещать, засыпать и ломать опознавательные и сигнальные знаки, контрольно-измерительные пункты;
* открывать люки, калитки и двери необслуживаемых усилительных пунктов кабельной связи, ограждений узлов линейной арматуры, станций катодной и дренажной защиты, линейных и смотровых колодцев и других линейных устройств, открывать и закрывать краны и задвижки, отключать или включать средства связи, энергоснабжения и телемеханики трубопроводов;
* устраивать всякого рода свалки, выливать растворы кислот, солей и щелочей;
* разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения (устройства), предохраняющие трубопроводы от разрушения, а прилегающую территорию и окружающую местность – от аварийного разлива транспортируемой продукции;
* бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами, производить дноуглубительные и землечерпальные работы;
* разводить огонь и размещать какие-либо открытые или за крытые источники огня.

4.2. В охранных зонах трубопроводов без письменного разрешения предприятий трубопроводного транспорта запрещается:

* возводить любые постройки и сооружения на расстоянии ближе 1000 м от оси аммиакопровода запрещается: строить коллективные сады с жилыми домами, устраивать массовые спортивные соревнования, соревнования с участием зрителей, купания, массовый отдых людей, любительское рыболовство, расположение временных полевых жилищ и станов любого назначения, за гоны для скота;
* высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, сено и солому, располагать коновязи, содержать скот, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, а также водных животных и растений, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда;
* сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов, размещать сады и огороды;
* производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;
* производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта;
* производить геолого-съемочные, геологоразведочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов).

4.3. Предприятиям трубопроводного транспорта разрешается:

* подъезд в соответствии со схемой проездов, согласованной с землепользователем, автомобильного транспорта и других средств к трубопроводу и его объектам для обслуживания и проведения ремонтных работ.
* в аварийных ситуациях разрешается подъезд к трубопроводу и сооружениям на нем по маршруту, обеспечивающему доставку техники и материалов для устранения аварий с последующим оформлением и оплатой нанесенных убытков землевладельцам.
* если трубопроводы проходят по территории запретных зон и специальных объектов, то соответствующие организации должны выдавать работникам, обслуживающим эти трубопроводы, пропуска для проведения осмотров и ремонтных работ в любое время суток;
* устройство в пределах охранной зоны шурфов для проверки качества изоляции трубопроводов и состояния средств их электрохимической защиты от коррозии и производство других земляных работ, необходимых для обеспечения нормальной эксплуатации трубопроводов, с предварительным (не менее чем за 5 суток до начала работ) уведомлением об этом землепользователя;
* вырубка деревьев при авариях на трубопроводах, проходящих через лесные угодья, с последующим оформлением в установленном порядке лесорубочных билетов и с очисткой мест от порубочных остатков.

4.4. В случае необходимости предприятия трубопроводного транспорта могут осуществлять в процессе текущего содержания трубопроводов рубку леса в их охранных зонах с оформлением лесорубочных билетов на общих основаниях. Полученная при этом древесина используется указанными предприятиями.

## Статья 78. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах водоохранных зон и прибрежных защитных полос.

1. В границах водоохранных зон запрещаются:

* использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
* размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
* осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
* 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;
* размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и Водного Кодекса Российской Федерации), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
* размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
* сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
* 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»).

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

3. В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными пунктом 1 настоящей статьи запрещаются:

* распашка земель;
* размещение отвалов размываемых грунтов;
* выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

## Статья 79. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах санитарно-защитных зон.

1.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов.

1.1. В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

1.2. В санитарно-защитной зоне и на территории объектов некоторых 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.

1.3. Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства: нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не

более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, линии электропередач, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

1.4. 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.

2.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах санитарно-защитных зон железной дороги.

В санитарно-защитных зонах, вне полосы отвода железной дороги, допускается размещать автомобильные дороги, гаражи, стоянки автомобилей, склады, учреждения коммунально-бытового назначения.

## Статья 80. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон санитарной охраны.

1.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон санитарной охраны источников хозяйственно-питьевого водоснабжения.

1.1. На территории первого пояса зон санитарной охраны источников хозяйственно-питьевого водоснабжения:

* допускается планировка для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленение, ограждения и обеспечение охраной, устройство дорожек к сооружениям с твердым покрытием;
* не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений;
* здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса зоны санитарной охраны с учетом санитарного режима на территории второго пояса; в исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса зоны санитарной охраны при их вывозе;
* не допускается спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

1.2. На территориях второго и третьего поясов зон санитарной охраны источников хозяйственно-питьевого водоснабжения:

* запрещено размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод без выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения;
* запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды;
* не допускается применение удобрений и ядохимикатов;
* использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы Российской Федерации;
* не допускается рубка леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования;
* допускаются рубки ухода и санитарные рубки леса;
* во втором поясе, кроме вышеперечисленного:

а) во втором поясе не допускается: размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод; применение удобрений и ядохимикатов; рубка леса главного пользования и реконструкции.

б) не допускается размещение стойбищ и выпас скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;

в) все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные в пределах акватории зоны санитарной охраны допускаются по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора;

г) бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора;

д) использование источников водоснабжения для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов.

## Статья 81. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территорий объектов культурного наследия и зон охраны объектов культурного наследия.

1.В соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» в границах территории объекта культурного наследия:

1.1. На территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик, существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

1.2. на территории достопримечательного места разрешаются работы по сохранению памятников и ансамблей, находящихся в границах территории достопримечательного места, работы, направленные на обеспечение сохранности особенностей достопримечательного места, являющихся основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению; строительство объектов капитального строительства в целях воссоздания утраченной градостроительной среды; осуществление ограниченного строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства при условии сохранения особенностей достопримечательного места, являющихся основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению;

1.3. на территории памятника, ансамбля или достопримечательного места разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

2. Границы зон охраны объектов культурного наследия, в качестве объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, а также режимы использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия устанавливается в соответствии с постановлением Правительства Республики Дагестан от 27 мая 2016 года № 148 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия, расположенных в городе Дербенте, в качестве объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента» (с последующими изменениями).

3. В охранных зонах и единых охранных зонах объектов культурного наследия в

границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента:

3.1. В охранных зонах и единых охранных зонах объектов культурного наследия разрешается:

* снос или реконструкция дисгармоничных построек, а также регулирование;
* высоких зеленых насаждений, мешающих обозрению памятников;
* проведение хозяйственной деятельности, присущей функциональному назначению памятника, а также устройство необходимой инфраструктуры для его функционирования (по специальному разрешению);
* проведение работ по благоустройству территории, реставрации памятников и реконструкции объектов историко-градостроительной среды без нарушения их облика или увеличения габаритов;
* регенерация историко-градостроительной среды на основании историко-культурных и археологических исследований;
* проведение археологических раскопок и других земляных работ при обязательной рекультивации после их проведения.

3.2. В охранных зонах и единых охранных зонах объектов культурного наследия запрещается:

* проводить любые земляные работы без соответствующего разрешения уполномоченного регионального органа исполнительной власти в области государственной охраны и сохранения объектов культурного наследия;
* новое строительство (за исключением регенерации историко-градостроительной среды);
* прокладка пешеходных дорог без предварительных археологических изысканий и исследований;
* прокладка наземных инженерных коммуникаций (тепло-, электросети);
* снос исторически ценных градоформирующих объектов;
* устройство автобусных автостоянок, размещение больших спортивных площадок, посадка высокорослых деревьев.

4. В единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности:

4.1. В границах регламентной территории ЗРЗ Р-1 разрешается:

* новое строительство с ограничением по высоте (10 м до верхнего карниза и 12,5 м до конька кровли) и по максимальным габаритам в плане 22x40 м, а также при ограничении архитектурного облика этих построек;
* реконструкция существующей застройки в пределах ее габаритов в плане и с возможностью достройки до трех этажей с учетом указанных высотных ограничений;
* ведение хозяйственной деятельности, не угрожающей сохранности памятников архитектуры;
* земляные работы для прокладки инженерных коммуникаций вне зон археологического наблюдения, проведения дорожных работ и работ по благоустройству;
* устройство автомобильных стоянок на 10-12 легковых автомобилей;
* устройство регулярного, в том числе линейного озеленения;
* осуществление рекультивации и благоустройства исследованной территории;
* воссоздание утраченных участков южной крепостной стены на обнаруженных фундаментах.

4.2. В границах регламентной территории ЗРЗ Р-1 запрещается:

* снос исторически ценных градоформирующих объектов;
* строительство зданий, по своей архитектуре вступающих в противоречие (дисгармонирующих) со сложившейся историко-архитектурной средой;
* размещение новых промышленных, транспортных и коммунальных предприятий;
* размещение стадионов и крупных спортивных и общественных залов;
* укрупнение существующих кварталов и перекрытие застройкой их существующих улиц и переулков;
* устройство на уровне земли автобусных стоянок;
* превышение плотности застройки кварталов более 40 процентов;
* осуществление любых земляных работ без соответствующего разрешения уполномоченного регионального органа исполнительной власти в области государственной охраны и сохранения объектов культурного наследия;
* оставление без рекультивации участков археологических раскопок;
* любое новое строительство или реконструкция существующей застройки на месте прохождения древних крепостных стен.

4.3. В границах регламентной территории ЗРЗ Р-2 разрешается:

* новое строительство в пределах существующих землевладений и с ограничением по высоте (8 м до верхнего карниза и 10 м до конька кровли) и по максимальным габаритам в плане 12x20 м, но без архитектурных ограничений;
* реконструкция существующей застройки в пределах ее габаритов в плане и с возможностью достройки до двух этажей с учетом установленных высотных ограничений;
* ведение хозяйственной деятельности, не угрожающей сохранности объектов культурного наследия;
* земляные работы для прокладки инженерных коммуникаций вне зон археологического наблюдения;
* проведение дорожных работ и работ по благоустройству;
* прокладка новых дорог и проездов по существующим улицам и переулкам;
* устройство автомобильных стоянок;
* устройство регулярного, в том числе линейного озеленения;
* осуществлять рекультивацию и благоустройство исследованной территории.

4.4. В границах регламентной территории ЗРЗ Р-2 запрещается:

* снос исторически ценных градоформирующих объектов;
* размещение новых промышленных, транспортных и коммунальных предприятий;
* размещение стадионов и крупных спортивных и общественных залов;
* укрупнение существующих кварталов и перекрытие застройкой существующих улиц и переулков;
* ведение земляных работ в зонах археологического наблюдения без специального разрешения государственных органов охраны наследия;
* превышение плотности квартальной застройки более 30 процентов;
* осуществление любых земляных работ без соответствующего разрешения уполномоченного регионального органа исполнительной власти в области государственной охраны и сохранения объектов культурного наследия;
* оставление без рекультивации участков археологических раскопок.

4.5. В границах регламентной территории ЗРЗ Р-3 разрешается:

* строительство объектов капитального строительства, рядовой, массовой застройки высотой не более 18 м, точечные высотные акценты,
* композиционно и градостроительно обоснованные - не более 30 м;
* реконструкция существующей застройки в пределах ее габаритов в плане и с возможностью достройки до двух этажей с учетом установленных высотных ограничений;
* ведение хозяйственной деятельности, не угрожающей сохранности объектов культурного наследия;
* земляные работы для прокладки инженерных коммуникаций вне зон археологического наблюдения;
* проведение дорожных работ и работ по благоустройству;
* прокладка новых дорог и проездов по существующим улицам и переулкам;
* устройство автомобильных стоянок;
* устройство регулярного, в том числе линейного озеленения;
* размещение спортивных сооружений;
* осуществление рекультивации и благоустройства исследованной территории.

4.6. В границах регламентной территории ЗРЗ Р-3 запрещается:

* перекрытие улиц застройкой, а именно тех улиц, которые являются естественным продолжением старой, запроектированной в XIX веке дорожной системы;
* устройство новых магистралей вне направлений существующих улиц (с пересечением существующих кварталов);
* строительство высотных сооружений (зданий, дымовых труб, мачт);
* превышение плотности жилой, общественной и промышленной застройки в пределах микрорайона свыше 25 процентов;
* осуществлять любые земляные работы без соответствующего разрешения уполномоченного регионального органа исполнительной власти в области государственной охраны и сохранения объектов культурного наследия;
* оставление без рекультивации участков археологических раскопок.

5. В зоне охраняемого природного ландшафта:

5.1.В границах зоны охраняемого природного ландшафта ЗОЛ-1 разрешается:

* ведение сельского хозяйства, связанного с животноводством и полеводством;
* организация лесонасаждения и фруктовых садов;
* прокладка, ремонт автомобильных дорог с тоннелями и пешеходных троп;
* проведение археологических работ;
* реставрация и воссоздание разрушенных или полностью утраченных объектов древней фортификации;
* капитальный ремонт и реконструкция существующих сооружений без увеличения их габаритов.

5.2.В границах зоны охраняемого природного ландшафта ЗОЛ-1 запрещается:

* строительство капитальных жилых, общественных и промышленных сооружений;
* строительство новых мостов, линий высоковольтной электропередачи и мачт различного назначения;
* вырубка существующих лесных массивов;
* ведение хозяйственной деятельности, связанной с открытыми разработками горных пород;
* любые изменения естественной растительности, покрывающей горный ландшафт;
* производить любые земляные работы без соответствующего разрешения уполномоченного регионального органа исполнительной власти в области государственной охраны и сохранения объектов культурного наследия;
* оставлять без рекультивации участки археологических раскопок;
* реконструкция существующей застройки на месте прохождения древних крепостных стен.  
  5.3.В границах зоны охраняемого природного ландшафта ЗОЛ-2 разрешается:
* устройство пляжей с необходимой инфраструктурой;
* строительство причалов для катеров, легких яхт и лодок;
* прокладка автомобильных дорог и пешеходных путей;
* устройство автостоянок на уровне земли;
* устройство плоскостных спортивных сооружений;
* озеленение, благоустройство, создание пешеходной набережной;
* ведение археологических, в том числе подводных работ;
* реставрация, консервация и воссоздание утраченных стен и других древних сооружений;
* осуществлять рекультивацию и благоустройство исследованной территории.

5.4.В границах зоны охраняемого природного ландшафта ЗОЛ-3 запрещается:

* строительство новых объектов капитального строительства;
* постройка сооружений инфраструктуры пляжного отдыха высотой более 6 м;
* реконструкция существующей жилой и промышленной застройки;
* искусственное изменение береговой линии, углубление акватории,
* строительство эстакад вдоль берега моря;
* осуществление любых земляных работ без соответствующего разрешения уполномоченного регионального органа исполнительной власти в области государственной охраны и сохранения объектов культурного наследия;
* оставление без рекультивации участков археологических раскопок;
* реконструкция существующей застройки на месте прохождения древних крепостных стен.

6. Границы и требования к градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения – достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента» определены приказом Министерства культуры Республики Дагестан от 16 сентября 2015 года № 414од «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к осуществлению деятельности и градостроительных регламентов в границах территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения – достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента» (с последующими изменениями).

6.1. В границах территории объекта культурного наследия федерального значения - достопримечательное место «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента» допускается:

* проведение работ по выявлению и научному изучению (раскопки, разведки) объектов археологического наследия (археологические полевые работы) на основании разрешения (открытого листа) с обязательной рекультивацией участков раскопок;
* установка информационных надписей и обозначений объектов культурного наследия;
* устройство туристско-экскурсионных маршрутов по застроенной и незастроенной территории;
* прокладка подземных инженерных сетей (коммуникаций) с последующей рекультивацией и благоустройством нарушенных земель при условии проведения археологических исследований;
* проведение противоэрозионных мероприятий на склонах, расчистка русел рек и ручьев;
* капитальный ремонт и реконструкция существующих линейных объектов и объектов капитального строительства, в том числе объектов исторической системы водоснабжения;
* проведение мероприятий, направленных на сохранение и регенерацию городской среды, природного ландшафта, их компонентов и природной среды;
* проведение туристско-экскурсионной, научно-исследовательской и учебной деятельности, проведение культурно-массовых мероприятий;
* строительство зданий, строений и сооружений по специально разработанным проектам (для зоны жилых кварталов магальной части и зоны жилой застройки);
* использование для строительства и благоустройства территории традиционных (камень, дерево, кирпич) и близких им по фактуре современных материалов;
* применение при строительстве и реконструкции жилых и хозяйственных построек плоской, двускатной, вальмовой и сложной формы крыш;
* использование для отделки фасадов, кровель и ограждений бежевых, серых, зелёных, охристых, терракотовых, коричневых цветов, исключая яркие цвета и контрастные цветовые сочетания;
* возведение ограждений традиционной из традиционных материалов, в традиционном исполнении.

6.2. В границах территории объекта культурного наследия федерального значения - достопримечательное место «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента» запрещается:

* образование новых земельных участков без наличия подъездов, подходов к каждому новому земельному участку;
* предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
* разведка и добыча полезных ископаемых;
* нарушение почвенного покрова, изменение гидрологического режима;
* хозяйственная деятельность, связанная с загрязнением почв, грунтовых и подземных вод, поверхностных стоков;
* размещение, захоронение отходов производства и потребления, устройство свалок, вне специально установленных мест;
* организация скотомогильников;
* проведение строительных, земляных, землеустроительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ без осуществления археологического наблюдения;
* любая хозяйственная деятельность, оказывающая негативное воздействие на культурный и природный ландшафты;
* строительство промышленных, жилищно-коммунальных и сельскохозяйственных объектов башенного типа, за исключением установки молниеотводов и антенн специальной связи;
* установка отдельно стоящих рекламных конструкций, превышающих размеры 5 х 3 м с учетом основания, а также их размещение на уровне выше карниза объектов капитального строительства (данное требование уточнено для зон приведенных ниже);
* вырубка древесно-кустарниковой растительности, за исключением санитарных рубок и работ в приусадебном хозяйстве;
* строительство шумозащитных ограждений;
* устройство балконов, лоджий, эркеров на фасадах зданий, инородные пристройки.

6.3. В границах территории зоны музейного назначения ДМ Р-1 разрешается:

* реставрация объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия;
* музеефикация и консервация объектов археологического наследия с целью их сохранения, использования и популяризации;
* проведение противоаварийных мероприятий в случаях угрозы сохранности объектов археологического наследия на основании разрешения (открытого листа);
* в исключительных случаях воссоздание объектов культурного наследия, таких как мечеть с минаретом в Цитадели, Северная и Южная стена и их элементы;
* проведение работ по выявлению и научному изучению (раскопки, разведки) объектов археологического наследия (археологические полевые работы) на основании разрешения (открытого листа) с обязательной рекультивацией участков раскопок;
* установка информационных надписей и обозначений объектов культурного наследия;
* устройство туристско-экскурсионных маршрутов;
* прокладка подземных инженерных сетей (коммуникаций) в интересах объекта культурного наследия с последующей рекультивацией и благоустройством нарушенных земель при условии проведения археологических исследований;
* проведение противоэрозионных мероприятий на склонах, расчистка русел рек и ручьев;
* капитальный ремонт и реконструкция существующих линейных объектов и объектов капитального строительства, в том числе объектов исторической системы водоснабжения;
* проведение мероприятий, направленных на сохранение и регенерацию городской среды, природного ландшафта, их компонентов и природной среды;
* проведение туристско-экскурсионной, научно-исследовательской и учебной деятельности, проведение культурно-массовых мероприятий;
* использование для строительства и благоустройства территории традиционных (камень, дерево, кирпич) и близких им по фактуре современных материалов.

6.4. В границах территории зоны музейного назначения ДМ Р-1 запрещается:

* реконструкция существующих и возведение новых объектов капитального строительства и объектов монументального искусства;
* реконструкция существующих и прокладка новых наземных и надземных инженерных коммуникаций, за исключением их перекладки в подземные трассы при условии археологического изучения;
* динамическое воздействие на грунты, создающее разрушающие вибрационные нагрузки на памятники истории и культуры;
* установка рекламных конструкций и информационных знаков, не связанных с памятником или ансамблем и деятельностью Музея- заповедника;
* размещение временных зданий, строений и сооружений, за исключением временных сооружений, устанавливаемых на период проведения культурно-массовых мероприятий.

6.5. В границах территории зон жилых кварталов магальной части города ДМ Р-2 допускается:

* проведение работ по выявлению и научному изучению (раскопки, разведки) объектов археологического наследия (археологические полевые работы) на основании разрешения (открытого листа) с обязательной рекультивацией участков раскопок;
* установка информационных надписей и обозначений объектов культурного наследия;
* устройство туристско-экскурсионных маршрутов;
* прокладка подземных инженерных сетей (коммуникаций) с последующей рекультивацией и благоустройством нарушенных земель при условии проведения археологических исследований;
* проведение противоэрозионных мероприятий на улицах, восстановление традиционного мощения естественным камнем;
* капитальный ремонт и реконструкция существующих линейных объектов и объектов капитального строительства, в том числе объектов исторической системы водоснабжения, включая фонтаны;
* проведение мероприятий, направленных на сохранение и регенерацию городской среды;
* проведение туристско-экскурсионной, научно-исследовательской и учебной деятельности, проведение культурно-массовых мероприятий;
* жилая функция;
* строительство зданий, строений и сооружений по специально разработанным проектам этажностью не более 2 этажей;
* использование для строительства и благоустройства территории традиционных (камень, дерево, кирпич) и близких им по фактуре современных материалов;
* применение при строительстве и реконструкции жилых и хозяйственных построек традиционной плоской кровли;
* использование для отделки фасадов, кровель и ограждений бежевых, серых, зелёных, охристых, терракотовых, коричневых цветов, исключая яркие цвета и контрастные цветовые сочетания;
* возведение ограждений из традиционных материалов, в традиционном исполнении;
* демонтаж дисгармоничных пристроек, скатных инородных кровель и прочих дисгармоничных элементов.

6.6. В границах территории зон жилых кварталов магальной части города ДМ Р-2 запрещается:

* образование новых земельных участков без наличия подъездов, подходов к каждому новому земельному участку;
* транзитное движение транспортных средств;
* предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
* разведка и добыча полезных ископаемых;
* нарушение почвенного покрова, изменение гидрологического режима;
* хозяйственная деятельность, связанная с загрязнением почв, грунтовых и подземных вод, поверхностных стоков;
* проведение строительных, земляных, землеустроительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ без осуществления археологического наблюдения;
* любая хозяйственная деятельность, оказывающая негативное воздействие на культурный ландшафт;
* строительство промышленных, жилищно-коммунальных и сельскохозяйственных объектов башенного типа, за исключением установки молниеотводов и антенн специальной связи;
* установка отдельно стоящих рекламных конструкций, превышающих размеры 1 х 3 м с учетом основания, а также их размещение на уровне выше карниза объектов капитального строительства;
* вырубка древесно-кустарниковой растительности, за исключением санитарных рубок и работ в приусадебном хозяйстве;
* устройство балконов, лоджий, эркеров на фасадах зданий, инородные пристройки.

6.7. В границах территории зон жилой застройки ДМ Р-3 допускается:

* проведение работ по выявлению и научному изучению (раскопки, разведки) объектов археологического наследия (археологические полевые работы) на основании разрешения (открытого листа) с обязательной рекультивацией участков раскопок;
* установка информационных надписей и обозначений объектов культурного наследия;
* устройство туристско-экскурсионных маршрутов по застроенной и незастроенной территории;
* прокладка подземных инженерных сетей (коммуникаций) с последующей рекультивацией и благоустройством нарушенных земель при условии проведения археологических исследований;
* проведение противоэрозионных мероприятий на склонах, расчистка русел рек и ручьев;
* капитальный ремонт и реконструкция существующих линейных объектов и объектов капитального строительства, в том числе объектов исторической системы водоснабжения;
* проведение мероприятий, направленных на сохранение и регенерацию городской среды, природного ландшафта, их компонентов и природной среды;
* проведение туристско-экскурсионной, научно-исследовательской и учебной деятельности, проведение культурно-массовых мероприятий;
* строительство зданий, строений и сооружений по специально разработанным проектам высотой для жилых домов не более 2 этажей, для общественных зданий не более 3 этажей;
* для существующих зданий выше 3 этажей при ремонтных работах предусматривать реконструкцию фасадов с целью приведения их в соответствие исторической застройке;
* использование для строительства и благоустройства территории традиционных (камень, дерево, кирпич) и близких им по фактуре современных материалов;
* применение при строительстве и реконструкции жилых и хозяйственных построек плоской, двускатной, вальмовой и сложной формы крыш;
* использование для отделки фасадов, кровель и ограждений бежевых, серых, зелёных, охристых, терракотовых, коричневых цветов, исключая яркие цвета и контрастные цветовые сочетания;
* возведение ограждений традиционной из традиционных материалов, в традиционном исполнении.

6.8. В границах территории зон жилой застройки ДМ Р-3 запрещается:

* образование новых земельных участков без наличия подъездов, подходов к каждому новому земельному участку;
* предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
* надстройка дополнительных этажей на существующие здания;
* разведка и добыча полезных ископаемых;
* нарушение почвенного покрова, изменение гидрологического режима;
* хозяйственная деятельность, связанная с загрязнением почв, грунтовых и подземных вод, поверхностных стоков;
* размещение, захоронение отходов производства и потребления, устройство свалок, вне специально установленных мест;
* организация скотомогильников;
* проведение строительных, земляных, землеустроительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ без осуществления археологического наблюдения;
* любая хозяйственная деятельность, оказывающая негативное воздействие на культурный и природный ландшафты;
* строительство промышленных, жилищно-коммунальных и сельскохозяйственных объектов башенного типа, за исключением установки молниеотводов и антенн специальной связи;
* установка отдельно стоящих рекламных конструкций, превышающих размеры 5 х 3 м с учетом основания, а также их размещение на уровне выше карниза объектов капитального строительства (данное требование уточнено для зон приведенных ниже);
* вырубка древесно-кустарниковой растительности, за исключением санитарных рубок и работ в приусадебном хозяйстве;
* строительство шумозащитных ограждений;
* устройство балконов, лоджий, эркеров на фасадах зданий, инородные пристройки.

6.9. В границах территории с наличием археологического слоя с остатками Южной крепостной стены в зоне существующей застройки ДМ Р-4 допускается:

* проведение работ по выявлению и научному изучению (раскопки, разведки) объектов археологического наследия (археологические полевые работы) на основании разрешения (открытого листа) с обязательной рекультивацией участков раскопок;
* музеефикация и консервация объектов археологического наследия с целью их сохранения, использования и популяризации;
* проведение противоаварийных мероприятий в случаях угрозы сохранности объектов археологического наследия на основании разрешения (открытого листа);
* в исключительных случаях воссоздание объектов культурного наследия, таких как Южная стена и ее отдельные фрагменты.
* установка информационных надписей и обозначений объектов культурного наследия;
* устройство туристско-экскурсионных маршрутов по застроенной и незастроенной территории;
* прокладка подземных инженерных сетей (коммуникаций) с последующей рекультивацией и благоустройством нарушенных земель при условии проведения археологических исследований;
* проведение противоэрозионных мероприятий на склонах, расчистка русел рек и ручьев;
* капитальный ремонт и реконструкция существующих линейных объектов и объектов капитального строительства, в том числе объектов исторической системы водоснабжения;
* проведение мероприятий, направленных на сохранение и регенерацию городской среды, природного ландшафта, их компонентов и природной среды;
* проведение туристско-экскурсионной, научно-исследовательской и учебной деятельности, проведение культурно-массовых мероприятий;
* строительство зданий, строений и сооружений по специально разработанным проектам высотой для жилых домов не более 2 этажей, для общественных зданий не более 3 этажей;
* использование для строительства и благоустройства территории традиционных (камень, дерево, кирпич) и близких им по фактуре современных материалов;
* применение при строительстве и реконструкции жилых и хозяйственных построек плоской, двускатной, вальмовой и сложной формы крыш;
* использование для отделки фасадов, кровель и ограждений бежевых, серых, зелёных, охристых, терракотовых, коричневых цветов, исключая яркие цвета и контрастные цветовые сочетания;
* возведение ограждений традиционной из традиционных материалов, в традиционном исполнении.

6.10. В границах территории с наличием археологического слоя с остатками Южной крепостной стены в зоне существующей застройки ДМ Р-4 запрещается:

* проведение земляных работ без предварительного исследования культурного слоя;
* самовольные раскопки и извлечение из культурного слоя археологических находок;
* образование новых земельных участков без наличия подъездов, подходов к каждому новому земельному участку;
* предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
* разведка и добыча полезных ископаемых;
* нарушение почвенного покрова, изменение гидрологического режима;
* хозяйственная деятельность, связанная с загрязнением почв, грунтовых и подземных вод, поверхностных стоков;
* размещение, захоронение отходов производства и потребления, устройство свалок, вне специально установленных мест;
* организация скотомогильников;
* проведение строительных, земляных, землеустроительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ без осуществления археологического наблюдения;
* любая хозяйственная деятельность, оказывающая негативное воздействие на культурный и природный ландшафты;
* строительство промышленных, жилищно-коммунальных и сельскохозяйственных объектов башенного типа, за исключением установки молниеотводов и антенн специальной связи;
* установка отдельно стоящих рекламных конструкций, превышающих размеры 5 х 3 м с учетом основания, а также их размещение на уровне выше карниза объектов капитального строительства (данное требование уточнено для зон приведенных ниже);
* вырубка древесно-кустарниковой растительности, за исключением санитарных рубок и работ в приусадебном хозяйстве;
* строительство шумозащитных ограждений;
* устройство балконов, лоджий, эркеров на фасадах зданий, инородные пристройки.

6.11. В границах территории зоны магистральных сооружений транспорта ДМ Р-5 допускается:

* строительство и ремонт линейных объектов;
* реконструкция с уменьшением объемов линейных объектов;
* устройство тротуаров и пешеходных дорожек;
* благоустройство территории.

6.12. В границах территории зоны магистральных сооружений транспорта ДМ Р-5 запрещается:

* расширение полосы отвода;
* установка рекламных конструкций;
* строительство зданий, строений и сооружений.

6.13. В границах территории зон зеленых насаждений общего пользования ДМ Р-6 допускается:

* проведение работ по восстановлению породного и видового состава парков и скверов;
* проведение санитарных рубок, санитарно-оздоровительных мероприятий насаждений;
* восстановление исторических локальных водотоков и родников;
* ремонт, реконструкция существующих и прокладка новых садовых дорожек;
* благоустройство территории;
* устройство малых архитектурных форм, монументов;
* музеефикация и консервация объектов археологического наследия с целью их сохранения, использования и популяризации;
* проведение противоаварийных мероприятий в случаях угрозы сохранности объектов археологического наследия на основании разрешения (открытого листа).

6.14. В границах территории зон зеленых насаждений общего пользования ДМ Р-6 запрещается:

* вырубка насаждений;
* строительство зданий, строений и сооружений, за исключением временных сооружений, устанавливаемых на период проведения культурно-массовых мероприятий;
* самовольные раскопки и извлечение из культурного слоя археологических находок;
* строительство зданий, строений и сооружений.

## Статья 82. Архитектурно-градостроительный облик объектов капитального строительства.

1.Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства устанавливаются на основании ст. 40.1 Градостроительного кодекса РФ, в соответствии с Порядком, установленным постановлением Правительства РФ №857 от 29.05.2023г.

2. В соответствии с частью 5.3 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации на карте градостроительного зонирования отображаются территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства. Содержание требований к архитектурно-градостроительному облику устанавливается в градостроительном регламенте.

3. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства устанавливаются в границах всего городского округа “город Дербент”.

4. Настоящая статья устанавливает требования градостроительного регламента к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, указанных в **таблице 1** настоящей статьи, с учетом видов разрешенного использования, для всех территориальных зон, расположенных в границах территории, в отношении которой предусмотрены требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

5. Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не требуется в отношении:

* объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, действие градостроительного регламента на которые не распространяется;
* объектов, для строительства или реконструкции которых не требуется получение разрешения на строительство;
* объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в пользовании учреждений, исполняющих наказание;
* объектов обороны и безопасности, объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, осуществляющих функции в области обороны страны и безопасности государства;
* иных объектов, определенных Правительством Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации.

6. В случае если для территории, в границах которой планируется строительство и реконструкция объекта капитального строительства и правовым актом администрации города Дербент утверждена концепция архитектурно-средового оформления, отделочные материалы фасадов объекта капитального строительства применяются в соответствии с данной концепцией.

7. В случае рассмотрения архитектурно-градостроительного облика крупных градообразующих строений и ансамблей, выборочных проектов зданий и сооружений, способных внести серьезные изменения в архитектурный облик города, уполномоченный орган администрации города Дербент, в соответствии с п.3, ч.2 постановления Правительства РФ №857 от 29.05.2023г. обеспечивает организацию и проведение заседаний Градостроительного совета с привлечением на безвозмездной основе представителей экспертного сообщества (экспертов в сфере градостроительства, архитектуры, урбанистики, экономики города, истории, культуры, археологии, дендрологии и экологии). Заседания Градостроительного совета по вопросам рассмотрения архитектурно-градостроительного облика проводятся также в отношении объектов общей площадью здания свыше 1500 кв.м. В случаях, когда указанные в настоящей статье требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства, вступают в противоречия с рассматриваемым проектом, решение о согласовании архитектурно-градостроительного облика такого проекта может быть принято исключительно путем проведения заседания Градостроительного совета по рассматриваемому проекту.

8. **Таблица 1 -** Виды разрешенного использования объектов капитального строительства на территории ГО “город Дербент”, подлежащие согласованию архитектурно-градостроительного облика

|  |  |
| --- | --- |
| Включаемые ВРИ | |
| 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка  2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный  участок)  2.3 Блокированная жилая застройка  2.5 Среднеэтажная жилая застройка  2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)  2.7 Обслуживание жилой застройки  2.7.1 Хранение автотранспорта  3.1.1 Предоставление коммунальных услуг  3.1.2 Административные здания организаций, обеспечивающих  предоставление коммунальных услуг  3.2.1 Дома социального обслуживания  3.2.2 Оказание социальной помощи населению  3.2.3 Оказание услуг связи  3.2.4 Общежития  3.3 Бытовое обслуживание  3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание  3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание  3.4.3 Медицинские организации особого назначения  3.5 Образование и просвещение  3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование  3.5.2 Среднее и высшее профессиональное образование  3.6.1 Объекты культурно-досуговой деятельности  3.7.1 Осуществление религиозных обрядов  3.7.2 Религиозное управление и образование  3.8.1 Государственное управление  3.8.2 Представительская деятельность | 3.9.2 Проведение научных исследований  3.9.3 Проведение научных испытаний  3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание  3.10.2 Приюты для животных  4.0 Предпринимательство  4.1 Деловое управление  4.2 Объекты торговли (торговые центры, ТРЦ и др.)  4.3 Рынки  4.4 Магазины  4.5 Банковская и страховая деятельность  4.6 Общественное питание  4.7 Гостиничное обслуживание  4.8 Развлечения  4.8.1 Развлекательные мероприятия  4.9.1.1 Заправка транспортных средств  4.9.1.2 Обеспечение дорожного отдыха  4.9.1.3 Автомобильные мойки  4.9.1.4 Ремонт автомобилей  4.10 Выставочно-ярмарочная деятельность  5.1 Спорт  5.1.1. Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий  5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях  5.2 Природно-познавательный туризм  5.2.1 Туристическое обслуживание  6.9 Склад  6.12 Научно-производственная деятельность  7.1.2 Обслуживание железнодорожных перевозок  7.2.2 Обслуживание перевозок пассажиров  8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка  9.2 Курортная деятельность   * + 1. Санаторная деятельность |

9. **Таблица 2 -** Распределение ВРИ по группам

|  |  |
| --- | --- |
| Многоквартирные жилые | 2.1.1 Малоэтажная  многоквартирная жилая  застройка  2.3 Блокированная жилая  застройка  2.5 Среднеэтажная жилая  застройка  2.6 Многоэтажная жилая  застройка (высотная  застройка) |
| Социальные | 2.7 Обслуживание жилой застройки  3.2.1 Дома социального обслуживания  3.2.4 Общежития  3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое  обслуживание  3.4.2 Стационарное медицинское  обслуживание  3.4.3 Медицинские организации особого  назначения  3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее  общее образование  3.5 Образование и просвещение  3.5.2 Среднее и высшее  профессиональное образование  3.7.1 Осуществление религиозных обрядов  3.7.2 Религиозное управление и образование  3.9.2 Проведение научных исследований  3.9.3 Проведение научных испытаний  3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание  4.3 Рынки  4.10 Выставочно-ярмарочная деятельность  5.1 Спорт  5.1.1 Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий  5.1.2 Обеспечение занятий спортом в  помещениях |
| Общественные | 3.6.1 Объекты культурно-досуговой деятельности  3.8.1 Государственное управление  3.8.2 Представительская деятельность  4.0 Предпринимательство  4.1 Деловое управление  4.2 Объекты торговли (торговые центры, ТРЦ и др.)  4.4 Магазины  4.5 Банковская и страховая деятельность  4.6 Общественное питание  4.7 Гостиничное обслуживание  4.8 Развлечения  5.2 Природно-познавательный туризм  5.2.1 Туристическое обслуживание  6.12 Научно-производственная деятельность  8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка  9.2 Курортная деятельность  9.2.1 Санаторная деятельность |
| Обслуживающие | 2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства  (приусадебный земельный участок)  2.7.1 Хранение автотранспорта  3.1.1 Предоставление коммунальных услуг  3.1.2 Административные здания организаций,  обеспечивающих предоставление коммунальных услуг  3.2.2 Оказание социальной помощи населению  3.2.3 Оказание услуг связи  3.3 Бытовое обслуживание  3.10.2 Приюты для животных  4.9.1.1 Заправка транспортных средств  4.9.1.2 Обеспечение дорожного отдыха  4.9.1.3 Автомобильные мойки  4.9.1.4 Ремонт автомобилей  6.9 Склад |

10. Требования градостроительного регламента к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства:

10.1. Требования для группы **“Многоквартирные жилые”**, ВРИ в соответствии с табл.2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. Требования к объемно - пространственным характеристикам объектов капитального строительства | | |
| Общие требования к объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства | | |
| 1. Внутреннее планировочное решение Объектов должно соответствовать их внешнему архитектурному решению и функциональному назначению Объекта. | | |
| 1. Композиционное решение Объектов должно быть сомасштабно окружающей застройке и учитывать объемно-планировочные решения объектов на смежных участках (членение фасада, габариты оконных проемов и т.д.). | | |
| 1. На открытых парковках Объектов с количеством парковочных мест более 50 необходимо предусматривать зеленые насаждения высокоствольных деревьев из расчета не менее 10% от площади, занимаемой парковкой (с учетом проездов). | | |
| 1. Допускается предусматривать отдельные входы во встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные помещения общественного назначения, которые выходят на территорию общего пользования, выделенную красными линиями либо линиями регулирования застройки, за исключением случая, когда помещение находится выше первого этажа. | | |
| 5. К входным группам Объектов необходимо организовывать подъезды, в том числе специализированного транспорта (пожарного, скорой помощи и т.д.). | | |
| 6. Объекты должны быть обеспечены социально-бытовыми площадками в соответствии с РНГП, МНГП. Разрешается размещать социально-бытовые площадки, за исключением детских игровых, на кровле (крыше) нежилого здания при условии соблюдения требований безопасности. | | |
| 7. Объекты должны быть обеспечены озелененными придомовыми территориями из расчета не менее 40% площади свободной от застройки. | | |
| 9. Объекты должны быть обеспечены расчетным количеством машино-мест из расчета не менее 75% от количества квартир в границах застраиваемого земельного участка. | | |
| 10. Объекты инженерной инфраструктуры необходимо предусматривать встроенными, встроенно-пристроенными к основным объемам зданий либо объединенными в единый блок, архитектурно-стилистически соответствующий основному объему, при условии соблюдения технических регламентов. Сети инженерной инфраструктуры не допускается выполнять в надземном и надземном исполнении. | | |
| 11. Для ВРИ 2.5, 2.6 - при размещении четырех и более корпусов (блок-секций) многоквартирного дома необходимо применять композиционные решения, разбивающие линию завершения силуэта застройки по высоте. Не допускается при размещении четырех корпусов (блок-секций) включительно и более проектирование корпусов одной высоты.  При проектировании протяженных фасадов, более 50м вдоль одной стороны для каждой блок-секции также необходимо предусматривать композиционные архитектурные решения, разбивающие единую линию силуэта застройки по высоте (террасирование, переменная этажность). | | |
| № | Наименование характеристики градостроительного регламента | Значение |
| 1 | Максимальная высота первого этажа | 4,6 м. |
| 2 | Допустимый тип кровли | Плоская, односкатная, двускатная вальмовая, многощипцовая |
| 3 | Отступ от линии фасада выходящего на сторону общего пользования пергол, навесов, технических помещений, выходов из лестничных клеток на эксплуатируемой крыше минимальный | 2 м. |
| 4 | Требования ко входным группам | Запрещено размещение приямков, крылец, пандусов для новых объектов капитального строительства за линией регулирования застройки |
| 1. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства | | |
| № | Наименование характеристики градостроительного регламента | Значение |
| 1 | Процент остекления фасада максимальный | 60 % |
| 2 | Требования к формату остекления | Не допускается формирование сплошных блоков наружного остекления (витражное, панорамное остекление без простенков) длиной более 10м. |
| 3 | Выступ консольных элементов фасада за линию застройки | Запрещен |
| 1. Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства | | |
| № | Наименование характеристики градостроительного регламента | Значение |
| 1 | Цвета отделки стен и ограждений | В цветовом решении облицовочных материалов каждого фасадного блока объекта допускается использование одного основного и не более двух дополнительных цветов. Основной оттенок должен быть использован на большей части фасада, дополнительные - суммарно на меньшей части;  В качестве основного оттенка запрещены все - зеленые, синие, красные, фиолетовые, оранжевые тона. |
| 2 | Цвета крыши | Все элементы кровли должны выполняться в едином цветовом решении. Не допускается использование материалов разных цветов на одной кровле;  Запрещены все - зеленые, синие, фиолетовые тона. |
| 3 | Цвета оконных и дверных заполнений | Цвет оконных заполнений должен быть одинаковым для каждой блок-секции здания;  Для оконных и дверных переплетов допускаются - серые, бежевые, коричневые оттенки;  Запрещены - зеленые, синие, фиолетовые, желтые тона;  Запрещено использование цветного (тонированного в массе) оконного стекла для оконных и дверных заполнений. |
| 1. Требования к отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства | | |
| 1 | Отделочные материалы стен и ограждений | Допускается использование не более трех облицовочных материалов для каждого фасадного блока. Одного основного и не более двух дополнительных. Основной материал должен быть использован на большей части фасада, дополнительные - суммарно на меньшей части;  Допускается - кладка из природного камня с расшивкой швов, облицовка природным и искусственным камнем, штукатурка, облицовочный кирпич;  Запрещены - глянцевый керамогранит, пластик, профилированный металл, глянцевые композитные панели. |
| 2 | Материалы крыши | Запрещены - фанера, вагонка, ПВХ листы, пластиковый сайдинг, асбестоцементные листы, металлопрофиль высотой профиля более 20мм. |
| 3 | Окна | Допускается отделка оконных откосов при помощи металлических листов и композитных панелей. |
| 4 | Остекление | Не допускается установка дверных заполнений с остеклением менее 50% полотна (за  исключением дверных проемов к техническим помещениям). |
| 5 | Навесы и козырьки | Для навесов и козырьков к приямкам не допускается использовать: металлопрофиль высотой профиля более 20мм, металлический и пластиковый (виниловый) сайдинг, поликарбонат (за исключением монолитного). |
| 1. Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства | | |
| 1 | Элементы систем кондиционирования и вентиляции | Элементы систем кондиционирования и вентиляции должны размещаться упорядоченно, с привязкой к архитектурному решению фасада, в единой композиционной системе осей;  При размещении блоков кондиционеров на фасадах, выходящих на территорию общего пользования необходимо использовать маскирующие ограждения, экраны;  При размещении элементов вентиляции на фасадах, выходящих на территорию общего пользования необходимо окрашивание этих систем в тон фасада. |
| 2 | Элементы водосточной системы | Элементы водосточной системы должны выполняться в цвет кровли, либо в цвет фасада. |
| 1. Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства | | |
| 1 | Элементы архитектурно-художественной подсветки | Элементы архитектурно-художественной подсветки должны размещаться упорядоченно, с привязкой к архитектурному решению фасада, в единой композиционной системе осей;  Входные группы, эвакуационные выходы должны иметь освещение. |
| 2 | Цветовая температура элементов архитектурной подсветки | Все элементы подсветки здания должны иметь одинаковую цветовую температуру в диапазоне 2200 - 3500 К |

10.2. Требования для группы **“Социальные”**, ВРИ в соответствии с табл.2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. Требования к объемно - пространственным характеристикам объектов капитального строительства | | |
| Общие требования к объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства | | |
| 1. Объекты должны быть обеспечены озелененными территориями из расчета не менее 40% площади свободной от застройки | | |
| 1. К входным группам Объектов необходимо организовывать подъезды, в том числе специализированного транспорта (пожарного, скорой помощи и т.д.). | | |
| № | Наименование характеристики градостроительного регламента | Значение |
| 1 | Допустимый тип кровли | Плоская, односкатная, двускатная вальмовая, многощипцовая |
| 2. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства | | |
| № | Наименование характеристики градостроительного регламента | Значение |
| 1 | Процент остекления фасада максимальный | 60 % |
| 1. Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства | | |
| № | Наименование характеристики градостроительного регламента | Значение |
| 1 | Цвета отделки стен и ограждений | В цветовом решении облицовочных материалов каждого фасадного блока объекта допускается использование одного основного и не более двух дополнительных цветов. Основной оттенок должен быть использован на большей части фасада, дополнительные - суммарно на меньшей части;  В качестве основного оттенка запрещены все - зеленые, синие, красные, фиолетовые, оранжевые тона. |
| 2 | Цвета крыши | Все элементы кровли должны выполняться в едином цветовом решении. Не допускается использование материалов разных цветов на одной кровле.  Запрещены все - зеленые, синие, фиолетовые тона. |
| 3 | Цвета оконных и дверных заполнений | Цвет оконных заполнений должен быть одинаковым для каждого фасадного блока здания;  Для оконных и дверных переплетов допускаются - серые, бежевые, коричневые оттенки;  Запрещены - зеленые, синие, фиолетовые, желтые тона;  Запрещено использование цветного (тонированного в массе) оконного стекла для оконных и дверных заполнений. |
| 1. Требования к отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства | | |
| 1 | Отделочные материалы стен и ограждений | Допускается использование не более трех облицовочных материалов для каждого фасадного блока. Одного основного и не более двух дополнительных. Основной материал должен быть использован на большей части фасада, дополнительные - суммарно на меньшей части;  Допускается - кладка из природного камня с расшивкой швов, облицовка природным и искусственным камнем, штукатурка, облицовочный кирпич;  Запрещены - глянцевый керамогранит, пластик, профилированный металл, глянцевые композитные панели. |
| 2 | Материалы крыши | Запрещены - фанера, вагонка, ПВХ листы, пластиковый сайдинг, асбестоцементные листы, металлопрофиль высотой профиля более 20мм. |
| 3 | Окна | Допускается отделка оконных откосов при помощи металлических листов и композитных панелей. |
| 4 | Остекление | Не допускается установка дверных заполнений с остеклением менее 50% полотна (за  исключением дверных проемов к техническим помещениям). |
| 5 | Навесы и козырьки | Для покрытия навесов и козырьков к приямкам не допускается использовать: металлопрофиль высотой профиля более 20мм, металлический и пластиковый (виниловый) сайдинг, поликарбонат (за исключением монолитного). |
| 1. Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства | | |
| 1 | Элементы систем кондиционирования и вентиляции | Элементы систем кондиционирования и вентиляции должны размещаться упорядоченно, с привязкой к архитектурному решению фасада, в единой композиционной системе осей;  При размещении блоков кондиционеров на фасадах, выходящих на территорию общего пользования необходимо использовать маскирующие ограждения, экраны;  При размещении элементов вентиляции на фасадах, выходящих на территорию общего пользования необходимо окрашивание этих систем в тон фасада. |
| 2 | Элементы водосточной системы | Элементы водосточной системы должны выполняться в цвет кровли, либо в цвет фасада. |
| 1. Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства | | |
| 1 | Элементы архитектурно-художественной подсветки | Элементы архитектурно-художественной подсветки должны размещаться упорядоченно, с привязкой к архитектурному решению фасада, в единой композиционной системе осей;  Входные группы, эвакуационные выходы должны иметь освещение. |
| 2 | Цветовая температура элементов архитектурной подсветки | Все элементы подсветки здания должны иметь одинаковую цветовую температуру в диапазоне 2200 - 3500 К |

10.3. Требования для группы **“Общественные”**, ВРИ в соответствии с табл.2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. Требования к объемно - пространственным характеристикам объектов капитального строительства | | |
| Общие требования к объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства | | |
| 1. Внутреннее планировочное решение Объектов должно соответствовать их внешнему архитектурному решению и функциональному назначению Объекта. | | |
| 1. Композиционное решение Объектов должно быть сомасштабно окружающей застройке и учитывать объемно-планировочные решения объектов на смежных участках (членение фасада, габариты оконных проемов и т.д.). | | |
| 1. На открытых парковках Объектов с количеством парковочных мест более 50 необходимо предусматривать крупномерные зеленые насаждения из расчета не менее 10% от площади, занимаемой парковкой (с учетом проездов). | | |
| 1. Допускается предусматривать отдельные входы во встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные помещения общественного назначения, которые выходят на территорию общего пользования, выделенную красными линиями либо линиями регулирования застройки, за исключением случая, когда помещение находится выше первого этажа. | | |
| 5. К входным группам Объектов необходимо организовывать подъезды, в том числе специализированного транспорта (пожарного, скорой помощи и т.д.). | | |
| 6. Объекты инженерной инфраструктуры необходимо предусматривать встроенными, встроенно-пристроенными к основным объемам зданий, либо объединенными в единый блок, архитектурно-стилистически соответствующий основному объему, при условии соблюдения технических регламентов. Сети инженерной инфраструктуры не допускается выполнять в надземном и надземном исполнении. | | |
| 8. Объекты с общей площадью более 1000 кв. м необходимо обеспечивать элементами монументального и декоративного оформления, характеризующего назначение данного Объекта, здания, сооружения или обеспечивающего более комфортную среду для посетителей такого Объекта. (Барельеф, горельеф, мозаика, панно, скульптура, инсталляция) Объекты допускается выполнять из долговечных материалов, соответствующих эксплуатационному сроку службы здания. Расположение таких элементов должно быть предусмотрено на просматриваемой с территории общего пользования зоне и должно быть сомасштабно объему объекта. | | |
| 9. Объекты с общей площадью более 1000 кв.м. должны быть обеспечены машино-местами на открытых, подземных или отдельностоящих паркингах в границах территории проектирования из расчета не менее 1 машино-места на 100 кв.м. общей площади, для объектов с общей площадью более 3000 кв.м. - из расчета не менее 1 машино-места на 150 кв.м. общей площади | | |
| 10. Объекты с общей площадью более 1500 кв.м. должны быть обеспечены территорией, предназначенной исключительно для озеленения, в границах территории проектирования, из расчета не менее одного высокорослого дерева (или 10 кв.м. озелененной площади) на 500 кв.м. общей площади объекта | | |
| 11. При применении плоской конструкции кровли с уклоном не более 6% допускается предусматривать натуральное озеленение с соответствующей системой обслуживания или эксплуатируемую кровлю с размещением элементов благоустройства, социально-бытовых площадок. | | |
| 12. При проектировании протяженных фасадов, более 50м вдоль одной стороны необходимо предусматривать композиционные архитектурные решения, разбивающие единую линию силуэта застройки по высоте (террасирование, переменная этажность). | | |
| № | Наименование характеристики градостроительного регламента | Значение |
| 1 | Максимальная высота первого этажа | 4,6 м. |
| 3 | Отступ от линии фасада выходящего на сторону общего пользования пергол, навесов, технических помещений, выходов из лестничных клеток на эксплуатируемой крыше минимальный | 2 м. |
| 4 | Требования ко входным группам | Запрещено размещение приямков, крылец, для новых объектов капитального строительства за линией регулирования застройки. |
| 1. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства | | |
| № | Наименование характеристики градостроительного регламента | Значение |
| 1 | Высота цоколя максимальная | 1,5 м. |
| 2 | Процент остекления фасада максимальный | 60 % |
| 3 | Требования к формату остекления | Не допускается формирование сплошных блоков наружного остекления (витражное, панорамное остекление без простенков) длиной более 10м. |
| 4 | Выступ консольных элементов фасада за линию застройки | запрещен |
| 5 | Выступ архитектурных элементов фасада на уровне земли за линию застройки | Допускается размещение архитектурных элементов, лестниц, пандусов на уровне земли за линию застройки на расстояние не более 50см при условии отсутствия помех свободному пешеходному движению. |
| 1. Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства | | |
| № | Наименование характеристики градостроительного регламента | Значение |
| 1 | Цвета отделки стен и ограждений | В цветовом решении облицовочных материалов каждого фасадного блока объекта допускается использование одного основного и не более двух дополнительных цветов. Основной оттенок должен быть использован на большей части фасада, дополнительные - суммарно на меньшей части;  В качестве основного оттенка запрещены все - зеленые, синие, красные, фиолетовые, оранжевые тона. |
| 2 | Цвета крыши | Все элементы кровли должны выполняться в едином цветовом решении. Не допускается использование материалов разных цветов на одной кровле;  Запрещены все - зеленые, синие, фиолетовые тона. |
| 3 | Цвета оконных и дверных заполнений | Цвет оконных заполнений должен быть одинаковым для каждого фасадного блока здания;  Для оконных и дверных переплетов допускаются - серые, бежевые, коричневые оттенки;  Запрещены - зеленые, синие, фиолетовые, желтые тона;  Запрещено использование цветного (тонированного в массе) оконного стекла для оконных и дверных заполнений. |
| 1. Требования к отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства | | |
| 1 | Отделочные материалы стен и ограждений | Допускается использование не более трех облицовочных материалов для каждого фасадного блока. Одного основного и не более двух дополнительных. Основной материал должен быть использован на большей части фасада, дополнительные - суммарно на меньшей части;  Допускается - кладка из природного камня с расшивкой швов, облицовка природным и искусственным камнем, штукатурка, облицовочный кирпич;  Запрещены - глянцевый керамогранит, пластик, профилированный металл, глянцевые композитные панели |
| 2 | Материалы крыши | Запрещены - фанера, вагонка, ПВХ листы, пластиковый сайдинг, асбестоцементные листы, металлопрофиль высотой профиля более 20мм. |
| 3 | Окна | Допускается отделка оконных откосов при помощи металлических листов и композитных панелей. |
| 4 | Остекление | Не допускается установка дверных заполнений с остеклением менее 50% полотна (за  исключением дверных проемов к техническим помещениям). |
| 5 | Навесы и козырьки | Для покрытия навесов и козырьков к приямкам не допускается использовать: металлопрофиль высотой профиля более 20мм, металлический и пластиковый (виниловый) сайдинг, поликарбонат (за исключением монолитного). |
| 1. Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства | | |
| 1 | Элементы систем кондиционирования и вентиляции | Элементы систем кондиционирования и вентиляции должны размещаться упорядоченно, с привязкой к архитектурному решению фасада, в единой композиционной системе осей;  При размещении блоков кондиционеров на фасадах, выходящих на территорию общего пользования необходимо использовать маскирующие ограждения, экраны;  При размещении элементов вентиляции на фасадах, выходящих на территорию общего пользования необходимо окрашивание этих систем в тон фасада. |
| 2 | Элементы водосточной системы | Элементы водосточной системы должны выполняться в цвет кровли, либо в цвет фасада. |
| 1. Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства | | |
| 1 | Элементы архитектурно-художественной подсветки | Элементы архитектурно-художественной подсветки должны размещаться упорядоченно, с привязкой к архитектурному решению фасада, в единой композиционной системе осей;  Входные группы, эвакуационные выходы должны иметь освещение. |
| 2 | Цветовая температура элементов архитектурной подсветки | Все элементы подсветки здания должны иметь одинаковую цветовую температуру в диапазоне 2200 - 3500 К |

10.4. Требования для группы **“Обслуживающие”**, ВРИ в соответствии с табл.2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. Требования к объемно - пространственным характеристикам объектов капитального строительства | | |
| Общие требования к объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства | | |
| 1. На открытых парковках Объектов с количеством парковочных мест более 50 необходимо предусматривать крупномерные зеленые насаждения из расчета не менее 10% от площади, занимаемой парковкой (с учетом проездов). | | |
| 1. Допускается предусматривать отдельные входы во встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные помещения общественного назначения, которые выходят на территорию общего пользования, выделенную красными линиями либо линиями регулирования застройки, за исключением случая, когда помещение находится выше первого этажа. | | |
| 3. Объекты должны быть обеспечены озелененными территориями из расчета не менее 40% площади свободной от застройки | | |
| № | Наименование характеристики градостроительного регламента | Значение |
| 1 | Допустимый тип кровли | Плоская, односкатная, двускатная вальмовая, многощипцовая |
| 2 | Отступ от линии фасада выходящего на сторону общего пользования пергол, навесов, технических помещений, выходов из лестничных клеток на эксплуатируемой крыше минимальный | 2 м. |
| 3 | Требования ко входным группам | Запрещено размещение приямков, крылец, пандусов для новых объектов капитального строительства за линией регулирования застройки. |
| 1. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства | | |
| № | Наименование характеристики градостроительного регламента | Значение |
| 1 | Процент остекления фасада максимальный | 60 % |
| 2 | Требования к формату остекления | Не допускается формирование сплошных блоков наружного остекления (витражное, панорамное остекление без простенков) длиной более 10м. |
| 3 | Выступ консольных элементов фасада за линию застройки | запрещен |
| 1. Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства | | |
| № | Наименование характеристики градостроительного регламента | Значение |
| 1 | Цвета отделки стен и ограждений | В цветовом решении облицовочных материалов каждого фасадного блока объекта допускается использование одного основного и не более двух дополнительных цветов. Основной оттенок должен быть использован на большей части фасада, дополнительные - суммарно на меньшей части;  В качестве основного оттенка запрещены все - зеленые, синие, красные, фиолетовые, оранжевые тона. |
| 2 | Цвета крыши | Все элементы кровли должны выполняться в едином цветовом решении. Не допускается использование материалов разных цветов на одной кровле;  Запрещены все - зеленые, синие, фиолетовые тона. |
| 3 | Цвета оконных и дверных заполнений | Цвет оконных заполнений должен быть одинаковым для каждого фасадного блока здания;  Запрещено использование цветного (тонированного в массе) оконного стекла для оконных и дверных заполнений. |
| 1. Требования к отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства | | |
| 1 | Отделочные материалы стен и ограждений | Допускается использование не более трех облицовочных материалов для каждого фасадного блока. Одного основного и не более двух дополнительных. Основной материал должен быть использован на большей части фасада, дополнительные - суммарно на меньшей части;  Допускается - кладка из природного камня с расшивкой швов, облицовка природным и искусственным камнем, штукатурка, облицовочный кирпич;  Запрещены - глянцевый керамогранит, пластик, профилированный металл, глянцевые композитные панели |
| 2 | Материалы крыши | Запрещены - фанера, вагонка, ПВХ листы, пластиковый сайдинг, асбестоцементные листы, металлопрофиль высотой профиля более 20мм. |
| 3 | Окна | Допускается отделка оконных откосов при помощи металлических листов и композитных панелей. |
| 4 | Остекление | Не допускается установка дверных заполнений с остеклением менее 50% полотна (за  исключением дверных проемов к техническим помещениям). |
| 5 | Навесы и козырьки | Для покрытия навесов и козырьков к приямкам не допускается использовать: металлопрофиль высотой профиля более 20мм, металлический и пластиковый (виниловый) сайдинг, поликарбонат (за исключением монолитного). |
| 1. Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства | | |
| 1 | Элементы систем кондиционирования и вентиляции | Элементы систем кондиционирования и вентиляции должны размещаться упорядоченно, с привязкой к архитектурному решению фасада, в единой композиционной системе осей;  При размещении блоков кондиционеров на фасадах, выходящих на территорию общего пользования необходимо использовать маскирующие ограждения, экраны;  При размещении элементов вентиляции на фасадах, выходящих на территорию общего пользования необходимо окрашивание этих систем в тон фасада. |
| 2 | Элементы водосточной системы | Элементы водосточной системы должны выполняться в цвет кровли, либо в цвет фасада. |
| 1. Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства | | |
| 1 | Элементы архитектурно-художественной подсветки | Элементы архитектурно-художественной подсветки должны размещаться упорядоченно, с привязкой к архитектурному решению фасада, в единой композиционной системе осей;  Входные группы, эвакуационные выходы должны иметь освещение. |
| 2 | Цветовая температура элементов архитектурной подсветки | Все элементы подсветки здания должны иметь одинаковую цветовую температуру в диапазоне 2200 - 3500 К |

1. На магистральных улицах – 5 м, на жилых улицах и проездах – 3 м, в отдельных случаях допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии в условиях сложившейся застройки. [↑](#footnote-ref-1)
2. На магистральных улицах – 5 м, на жилых улицах и проездах – 3 м, в отдельных случаях допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии в условиях сложившейся застройки. [↑](#footnote-ref-2)
3. На магистральных улицах – 5 м, на жилых улицах и проездах – 3 м, в отдельных случаях допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии в условиях сложившейся застройки. [↑](#footnote-ref-3)
4. На магистральных улицах – 5 м, на жилых улицах и проездах – 3 м, в отдельных случаях допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии в условиях сложившейся застройки. [↑](#footnote-ref-4)
5. На магистральных улицах – 5 м, на жилых улицах и проездах – 3 м, в отдельных случаях допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии в условиях сложившейся застройки. [↑](#footnote-ref-5)
6. На магистральных улицах – 5 м, на жилых улицах и проездах – 3 м, в отдельных случаях допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии в условиях сложившейся застройки. [↑](#footnote-ref-6)
7. На магистральных улицах – 5 м, на жилых улицах и проездах – 3 м, в отдельных случаях допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии в условиях сложившейся застройки. [↑](#footnote-ref-7)
8. На магистральных улицах – 5 м, на жилых улицах и проездах – 3 м, в отдельных случаях допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии в условиях сложившейся застройки. [↑](#footnote-ref-8)
9. Максимальная этажность и высота зданий принимается в зависимости от регламентной территории единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, указанной на Карте зон с особыми условиями использования территории, режимы использования и регламенты приведены в статье 81 Правил. [↑](#footnote-ref-9)
10. На магистральных улицах – 5 м, на жилых улицах и проездах – 3 м, в отдельных случаях допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной

    линии в условиях сложившейся застройки. [↑](#footnote-ref-10)
11. Максимальная этажность и высота зданий принимается в зависимости от регламентной территории единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, указанной на Карте зон с особыми условиями использования территории, режимы использования и регламенты приведены в статье 81 Правил. [↑](#footnote-ref-11)
12. На магистральных улицах – 5 м, на жилых улицах и проездах – 3 м, в отдельных случаях допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной

    линии в условиях сложившейся застройки. [↑](#footnote-ref-12)
13. Максимальная этажность и высота зданий принимается в зависимости от регламентной территории единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, указанной на Карте зон с особыми условиями использования территории, режимы использования и регламенты приведены в статье 81 Правил. [↑](#footnote-ref-13)
14. На магистральных улицах – 5 м, на жилых улицах и проездах – 3 м, в отдельных случаях допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной

    линии в условиях сложившейся застройки. [↑](#footnote-ref-14)
15. На магистральных улицах – 5 м, на жилых улицах и проездах – 3 м, в отдельных случаях допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии в условиях сложившейся застройки. [↑](#footnote-ref-15)
16. На магистральных улицах – 5 м, на жилых улицах и проездах – 3 м, в отдельных случаях допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии в условиях сложившейся застройки. [↑](#footnote-ref-16)
17. На магистральных улицах – 5 м, на жилых улицах и проездах – 3 м, в отдельных случаях допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии в условиях сложившейся застройки. [↑](#footnote-ref-17)
18. На магистральных улицах – 5 м, на жилых улицах и проездах – 3 м, в отдельных случаях допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии в условиях сложившейся застройки. [↑](#footnote-ref-18)
19. На магистральных улицах – 5 м, на жилых улицах и проездах – 3 м, в отдельных случаях допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии в условиях сложившейся застройки. [↑](#footnote-ref-19)
20. На магистральных улицах – 5 м, на жилых улицах и проездах – 3 м, в отдельных случаях допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии в условиях сложившейся застройки. [↑](#footnote-ref-20)
21. На магистральных улицах – 5 м, на жилых улицах и проездах – 3 м, в отдельных случаях допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии в условиях сложившейся застройки. [↑](#footnote-ref-21)
22. На магистральных улицах – 5 м, на жилых улицах и проездах – 3 м, в отдельных случаях допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии в условиях сложившейся застройки. [↑](#footnote-ref-22)
23. На магистральных улицах – 5 м, на жилых улицах и проездах – 3 м, в отдельных случаях допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии в условиях сложившейся застройки. [↑](#footnote-ref-23)
24. На магистральных улицах – 5 м, на жилых улицах и проездах – 3 м, в отдельных случаях допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии в условиях сложившейся застройки. [↑](#footnote-ref-24)
25. На магистральных улицах – 5 м, на жилых улицах и проездах – 3 м, в отдельных случаях допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии в условиях сложившейся застройки. [↑](#footnote-ref-25)
26. На магистральных улицах – 5 м, на жилых улицах и проездах – 3 м, в отдельных случаях допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии в условиях сложившейся застройки. [↑](#footnote-ref-26)
27. На магистральных улицах – 5 м, на жилых улицах и проездах – 3 м, в отдельных случаях допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии в условиях сложившейся застройки. [↑](#footnote-ref-27)
28. На магистральных улицах – 5 м, на жилых улицах и проездах – 3 м, в отдельных случаях допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии в условиях сложившейся застройки. [↑](#footnote-ref-28)
29. На магистральных улицах – 5 м, на жилых улицах и проездах – 3 м, в отдельных случаях допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии в условиях сложившейся застройки. [↑](#footnote-ref-29)
30. На магистральных улицах – 5 м, на жилых улицах и проездах – 3 м, в отдельных случаях допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии в условиях сложившейся застройки. [↑](#footnote-ref-30)
31. На магистральных улицах – 5 м, на жилых улицах и проездах – 3 м, в отдельных случаях допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии в условиях сложившейся застройки. [↑](#footnote-ref-31)
32. На магистральных улицах – 5 м, на жилых улицах и проездах – 3 м, в отдельных случаях допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии в условиях сложившейся застройки. [↑](#footnote-ref-32)
33. На магистральных улицах – 5 м, на жилых улицах и проездах – 3 м, в отдельных случаях допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии в условиях сложившейся застройки. [↑](#footnote-ref-33)
34. На магистральных улицах – 5 м, на жилых улицах и проездах – 3 м, в отдельных случаях допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии в условиях сложившейся застройки. [↑](#footnote-ref-34)
35. На магистральных улицах – 5 м, на жилых улицах и проездах – 3 м, в отдельных случаях допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии в условиях сложившейся застройки. [↑](#footnote-ref-35)
36. На магистральных улицах – 5 м, на жилых улицах и проездах – 3 м, в отдельных случаях допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии в условиях сложившейся застройки. [↑](#footnote-ref-36)
37. На магистральных улицах – 5 м, на жилых улицах и проездах – 3 м, в отдельных случаях допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии в условиях сложившейся застройки. [↑](#footnote-ref-37)
38. На магистральных улицах – 5 м, на жилых улицах и проездах – 3 м, в отдельных случаях допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии в условиях сложившейся застройки. [↑](#footnote-ref-38)
39. На магистральных улицах – 5 м, на жилых улицах и проездах – 3 м, в отдельных случаях допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии в условиях сложившейся застройки. [↑](#footnote-ref-39)
40. На магистральных улицах – 5 м, на жилых улицах и проездах – 3 м, в отдельных случаях допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии в условиях сложившейся застройки. [↑](#footnote-ref-40)
41. На магистральных улицах – 5 м, на жилых улицах и проездах – 3 м, в отдельных случаях допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии в условиях сложившейся застройки. [↑](#footnote-ref-41)
42. На магистральных улицах – 5 м, на жилых улицах и проездах – 3 м, в отдельных случаях допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии в условиях сложившейся застройки. [↑](#footnote-ref-42)
43. На магистральных улицах – 5 м, на жилых улицах и проездах – 3 м, в отдельных случаях допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии в условиях сложившейся застройки. [↑](#footnote-ref-43)
44. На магистральных улицах – 5 м, на жилых улицах и проездах – 3 м, в отдельных случаях допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии в условиях сложившейся застройки. [↑](#footnote-ref-44)