



424000, город Йошкар-Ола, ул. Советская, д. 173, т.: (8362) 56-63-23

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«АРХИТЕКТОР»**



**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,  
ОГРАНИЧЕННОЙ ГРАНИЦЕЙ СНТ «СИДОРОВО»,  
ГРАНИЦЕЙ УЧЕБНО-ОПЫТНОГО УЧАСТКА  
КУЯРСКОГО ЛЕСНИЧЕСТВА И УЛИЦЕЙ НОЛЬКА  
В ГОРОДЕ ЙОШКАР-ОЛЕ**

**ТОМ I. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**Часть II. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ**

**Общество с ограниченной ответственностью  
«АРХИТЕКТОР»**

Свидетельство №СРО-П-014-001215078256-0749



**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,  
ОГРАНИЧЕННОЙ ГРАНИЦЕЙ СНТ «СИДОРОВО», ГРАНИЦЕЙ  
УЧЕБНО-ОПЫТНОГО УЧАСТКА КУЯРСКОГО ЛЕСНИЧЕСТВА  
И УЛИЦЕЙ НОЛЬКАВ ГОРОДЕ ЙОШКАР-ОЛЕ**

**АРХ 25-2025-ПМТ-МО**

**ТОМ I**

Том I. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Часть II. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

**ЗАКАЗЧИК: Комиссаров Михаил Александрович**

**Директор**

**А.Н. Парманов**

**Главный архитектор проекта**

**Л.И. Костик**

**Ведущий архитектор**

**В.Н. Краснова**

**Йошкар-Ола  
2025**

Обозначение		Наименование	Примечание
АРХ 25-2025-ПМТ-МО		Часть 1. Основная часть	
АРХ 25-2025-ПМТ С		Содержание	1 лист
АРХ 25-2025-ПМТ СП		Состав проектной документации	1 лист
АРХ 25-2025-ПМТ-МО-Т		Текстовая часть	
1.	Основание для разработки проекта		20 листов
2.	Общие положения		
3.	Размещение территории, подлежащей межеванию, в структуре населенного пункта		
4.	Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции		
5.	Сведения о границах существующих земельных участках		
6.	Сведения о границах зон с особыми условиями использования территории		
7.	Сведения о наличии объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.		
8.	Информация об особо охраняемых природных территориях		
9.	Сведения об ограничениях в использовании земельных участков		
АРХ 25-2025-ПМТ-МО-ГЧ		Графическая часть	
АРХ 25-2025-ПМТ-МО-ГЧ1		Чертеж границ существующих земельных участков и объектов капитального строительства	1 лист
АРХ 25-2025-ПМТ-МО-ГЧ2		Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории	1 лист

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №											
						АРХ 25-2025-ПМТ-МО-С							
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата								
Разраб.	Краснова					Содержание тома I				Стадия	Лист	Листов	
										П	1	1	
ГАП	Костик									ООО «Архитектор»			

№ тома	Обозначение	Наименование
I	АРХ 25-2025-ПМТ-ОЧ	<b>Часть 1.</b> Основная часть
II	АРХ 25-2025-ПМТ-МО	<b>Часть 2.</b> Материалы по обоснованию

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.		Краснова			
ГАП		Костик			

АРХ 25-2025-ПМТ-МО-С

Состав проектной документации

Стадия	Лист	Листов
П	1	
ООО «Архитектор»		

## 1. Основание для разработки проекта

Основанием для разработки проекта межевания являются:

- Заявление Комиссарова Михаила Александровича № 577 от 23.06.2025.
- Генеральный план городского округа «Город Йошкар-Ола», утвержденный решением Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 14.07.2009 № 745-IV.
- Правила землепользования и застройки, утвержденные решением Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 24.12.2009 № 30-V (в ред. решений Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 01.10.2010 № 169-V, от 23.04.2014 № 753-V, от 26.11.2014 № 25-VI, от 24.02.2016 № 277-VI, от 21.02.2017 № 441-VI, от 27.06.2018 № 674-VI с изм., внесенными решениями Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 27.06.2012 № 441-V, от 10.09.2014 № 814-V, от 19.12.2014 № 70-VI, от 25.11.2020 № 156-VII, от 24.11.2021 № 273-VII, от 21.12.2022 № 424-VII, от 22.02.2023 № 441-VII, от 28.06.2023 № 501-VII, от 20.12.2023 № 580-VII, от 24.04.2024 № 620-VII, от 23.04.2025 № 73-VIII).
- Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.10.2020 № П/0412 (в ред. Приказов Росреестра от 20.04.2021 № П/0166, от 30.07.2021 № П/0326, от 16.09.2021 № П/0414, от 23.06.2022 № П/0246).

В рамках проекта была собрана и проанализирована следующая исходная информация:

- современное использование территории на основании материалов топографической съемки земельного участка;
- материалы государственного кадастрового учета земельных участков, расположенных на данной территории;
- информация о координатах красных линий.

## 2. Общие положения

Подготовка проекта межевания территорий осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков осуществлено в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, а также иными требованиями, установленными федеральными законами и законами Республики Марий Эл, техническими регламентами, сводами правил.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							АРХ 25-2025-ПМТ-МО		Лист
											2
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

При разработке проекта межевания территории обеспечено соблюдение следующих требований:

- границы образуемых земельных участков установлены в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды и проходы к ним;
- учитывались границы существующих землепользований.

Категория образуемых земельных участков – *земли населенных пунктов*.

**3. Размещение территории, подлежащей межеванию, в структуре населенного пункта**

Проектируемая территория находится в южной части города Йошкар-Олы. Территория, подлежащая межеванию, расположена в пределах кадастровых кварталов 12:05:0903001, 12:05:0903001 в границах красных линий прилегающих улиц. Она ограничена границей СНТ «Сидорово», границей учебно-опытного участка Куярского лесничества и улицей Нолька.

Проектируемая территория в настоящее время застроена частными домами и малоэтажными жилыми домами. Также на данной территории расположены производственные, административные здания.

Площадь планируемой территории составляет 14 га. Земельные участки, расположенные в границах планируемой территории, относятся к категории земель земли населенных пунктов.

Согласно Генеральному плану городского округа «Город Йошкар-Ола», правилам землепользования и застройки городского округа «Город Йошкар-Ола» проектируемая территория расположена в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-3), в зоне ведения садоводства (Ж-4), в зоне производственно-коммунальных объектов IV-V классов опасности (П-4), в зоне прочих объектов транспортной инфраструктуры (Т-3), в зоне озеленения специального назначения (ПР-1).

**4. Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции**

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 (ст.3 п.1 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Йошкар-Ола»).

Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (объекты электро-, водо-, газоснабжения, водоотведения, телефонизации и т.д.), иные объекты, предусмотренные статьей 32 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Йошкар-Ола», являются всегда разрешенными, при условии соответствия техническим регламентам.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предусмотренные статьей 32 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Йошкар-Ола»,

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
									3	
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	АРХ 25-2025-ПМТ-МО	

предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры городского округа «Город Йошкар-Ола»), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение разрешения на строительство в порядке, предусмотренном статьей 9 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Йошкар-Ола» (ст.3 п.14 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Йошкар-Ола»).

### **Ж-3 - ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ**

Зона предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно – бытового обслуживания населения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

#### **Основные виды разрешенного использования**

- Для индивидуального жилищного строительства (2.1)
- Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2)
- Обслуживание жилой застройки (2.7)
- Коммунальное обслуживание (3.1)
- Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)
- Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2)
- Социальное обслуживание (3.2)
- Здравоохранение (3.4)
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)
- Стационарное медицинское обслуживание (3.4.2)
- Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)
- Площадки для занятий спортом (5.1.3)
- Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)
- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)
- Улично-дорожная сеть (12.0.1)
- Ведение огородничества (13.1)
- Ведение садоводства (13.2)
- Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе (14.0)

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Служебные гаражи (4.9)
- Благоустройство территории (12.0.2)

#### **Условно разрешенные виды использования**

- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)
- Блокированная жилая застройка (2.3)
- Хранение автотранспорта (2.7.1)
- Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2)

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			АРХ 25-2025-ПМТ-МО						
			4						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

- Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №



Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

№ п/п	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений*, м	Минимальный отступ от красных линий в целях определения местодопустимого размещения здания, строения, сооружения, м	Предельное количество этажей	Предельная высота зданий, строений, сооружений, м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %
		Предельные размеры земельных участков	Минимальная площадь земельного участка, кв.м	Максимальная площадь земельного участка, кв.м					
14	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территории общего пользования (пп.2 п.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ)							
15	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территории общего пользования (пп.2 п.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ)							
16	Ведение огородничества (13.1)	Не подлежат ограничению	100	300	3	5	1	5	25
17	Ведение садоводства (13.2)	Не подлежат ограничению	300	600	3	5	3	20	60
18	Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе (14.0)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	3 надземных этажа	20	40
Вспомогательные виды разрешенного использования									
19	Служебные гаражи (4.9)	Не подлежат ограничению	400	5000	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
20	Благоустройство территории (12.0.2)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
Условно разрешенные виды использования									
21	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	4 надземных этажа	18	60
22	Блокированная жилая застройка (2.3)	Не подлежат ограничению	150	600	3	5	3	14	50
23	Хранение автотранспорта (2.7.1)	Не подлежат ограничению	18	50	3	5	3	11	Не подлежит ограничению
24	Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2)	Не подлежат ограничению	18	50	Не подлежат ограничению	5	2	8	Не подлежит ограничению
25	Дома социального обслуживания (3.2.1)	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	3	5	16	51	Не подлежат ограничению
26	Оказание социальной помощи населению (3.2.2)	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	3	5	16	51	Не подлежат ограничению
27	Бытовое обслуживание (3.3)	Не подлежат ограничению	600	2500	3	5	5 надземных этажей	51	Не подлежат ограничению
28	Культурное развитие (3.6)	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	3	5	16	51	Не подлежат ограничению
29	Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1)	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	3	5	16	51	Не подлежат ограничению
30	Парки культуры и отдыха (3.6.2)	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	3	5	16	51	Не подлежат ограничению
31	Религиозное использование (3.7)	Не подлежат ограничению	100	12000	3	5	16	51	Не подлежат ограничению
32	Осуществление религиозных обрядов (3.7.1)	Не подлежат ограничению	100	12000	3	5	16	51	Не подлежат ограничению
33	Религиозное управление и образование (3.7.2)	Не подлежат ограничению	100	12000	3	5	16	51	Не подлежат ограничению
34	Рынки (4.3)	Не подлежат ограничению	400	20000	3	5	5 надземных этажей	51	Не подлежат ограничению
35	Магазины (4.4)	Не подлежат ограничению	600	20000	3	5	5 надземных этажей	51	Не подлежат ограничению
36	Общественное питание (4.6)	Не подлежат ограничению	400	20000	3	5	16	51	Не подлежат ограничению
37	Стоянка транспортных средств (4.9.2)	Не подлежат ограничению	400	5000	3	5	3	11	Не подлежат ограничению
38	Спорт (5.1)	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	3	5	16	51	Не подлежат ограничению
39	Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2)	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	3	5	16	51	Не подлежат ограничению
40	Связь (6.8)	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	3	5	16	51	Не подлежат ограничению
Примечание: * в случае размещения здания, строения, сооружения на смежных земельных участках или на одном из смежных земельных участков, находящихся на каком-либо виде права у одного правообладателя, минимальный отступ от смежных границ таких земельных участков не подлежит ограничению.									

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	<div>APX 25-2025-ПМТ-МО</div> <div>Лист</div> <div>6</div>

## Ж-4 - ЗОНА ВЕДЕНИЯ САДОВОДСТВА

Зона предназначена для размещения садовых участков, используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.

### Основные виды разрешенного использования

- Коммунальное обслуживание (3.1)
- Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)
- Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2)
- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)
- Улично-дорожная сеть (12.0.1)
- Земельные участки общего назначения (13.0)
- Ведение огородничества (13.1)
- Ведение садоводства (13.2)

### Вспомогательные виды разрешенного использования

- Служебные гаражи (4.9)
- Благоустройство территории (12.0.2)

### Условно разрешенные виды использования

- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)
- Магазины (4.4)
- Спорт (5.1)
- Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2)
- Площадки для занятий спортом (5.1.3)
- Связь (6.8)
- Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)

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

№ п/п	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений* , м	Минимальный отступ от красных линий в целях определения мест допустимого размещения здания, строения, сооружения, м	Предельное количество этажей	Предельная высота зданий, строений, сооружений, м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %
		Предельные размеры земельных участков	Минимальная площадь земельного участка, кв.м	Максимальная площадь земельного участка, кв.м					
Основные виды разрешенного использования									
1	Коммунальное обслуживание (3.1)	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	3	5	5 надземных этажей	51	Не подлежат ограничению
2	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	3	5	5 надземных этажей	51	Не подлежат ограничению
3	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2)	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	3	5	5 надземных этажей	51	Не подлежат ограничению

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	АРХ 25-2025-ПМТ-МО	Лист
							7

№ п/п	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений*, м	Минимальный отступ от красных линий в целях определения местадопустимого размещения здания, строения, сооружения, м	Предельное количество этажей	Предельная высота зданий, строений, сооружений, м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %					
		Предельные размеры земельных участков	Минимальная площадь земельного участка, кв.м	Максимальная площадь земельного участка, кв.м										
4	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территории общего пользования (пп.2 п.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ)												
5	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территории общего пользования (пп.2 п.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ)												
6	Земельные участки общего назначения (13.0)	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	3	5	5 надземных этажей	51	Не подлежит ограничению					
7	Ведение огородничества (13.1)	Не подлежат ограничению	100	300	3	5	1	5	25					
8	Ведение садоводства (13.2)	Не подлежат ограничению	300	600	3	5	3	20	60					
Вспомогательные виды разрешенного использования														
9	Служебные гаражи (4.9)	Не подлежат ограничению	400	5000	3	5	16	51	Не подлежит ограничению					
10	Благоустройство территории (12.0.2)	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	3	5	16	51	Не подлежит ограничению					
Условно разрешенные виды использования														
11	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	16	51	80					
12	Магазины(4.4)	Не подлежат ограничению	600	20000	3	5	5 надземных этажей	51	Не подлежит ограничению					
13	Спорт (5.1)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	16	51	Не подлежит ограничению					
14	Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2)	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	16	51	Не подлежит ограничению					
15	Площадки для занятий спортом (5.1.3)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	16	51	Не подлежит ограничению					
16	Связь (6.8)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	16	51	Не подлежит ограничению					
17	Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	16	51	80					
Примечание: * в случае размещения здания, строения, сооружения на смежных земельных участках или на одном из смежных земельных участков, находящихся на каком-либо виде права у одного правообладателя, минимальный отступ от смежных границ таких земельных участков не подлежит ограничению.														

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									8
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

## II-4 - ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ IV-V КЛАССОВ ОПАСНОСТИ

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов IV-V классов опасности, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

### Основные виды разрешенного использования

- Коммунальное обслуживание (3.1)
- Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)
- Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2)
- Оказание услуг связи (3.2.3)
- Общежития (3.2.4)
- Бытовое обслуживание (3.3)
- Обеспечение научной деятельности (3.9)
- Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1)
- Проведение научных исследований (3.9.2)
- Проведение научных испытаний (3.9.3)
- Ветеринарное обслуживание (3.10)
- Деловое управление (4.1)
- Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (4.2)
- Рынки (4.3)
- Магазины (4.4)
- Банковская и страховая деятельность (4.5)
- Общественное питание (4.6)
- Объекты дорожного сервиса (4.9.1)
- Заправка транспортных средств (4.9.1.1)
- Обеспечение дорожного отдыха (4.9.1.2)
- Автомобильные мойки (4.9.1.3)
- Ремонт автомобилей (4.9.1.4)
- Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10)
- Производственная деятельность (6.0)
- Недропользование (6.1)
- Легкая промышленность (6.3)
- Пищевая промышленность (6.4)
- Нефтехимическая промышленность (6.5)
- Строительная промышленность (6.6)
- Энергетика (6.7)
- Склад (6.9)
- Складские площадки (6.9.1)
- Целлюлозно-бумажная промышленность (6.11)
- Научно-производственная деятельность (6.12)
- Железнодорожный транспорт (7.1)

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	APX 25-2025-ПМТ-МО				9

- Железнодорожные пути (7.1.1)
- Обслуживание железнодорожных перевозок (7.1.2)
- Трубопроводный транспорт (7.5)
- Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)
- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)
- Улично-дорожная сеть (12.0.1)

#### Вспомогательные виды разрешенного использования

- Служебные гаражи (4.9)
- Благоустройство территории (12.0.2)

#### Условно разрешенные виды использования

- Хранение автотранспорта (2.7.1)
- Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2)
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)
- Религиозное использование (3.7)
- Осуществление религиозных обрядов (3.7.1)
- Религиозное управление и образование (3.7.2)
- Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1)
- Гостиничное обслуживание (4.7)
- Развлечение (4.8)
- Стоянка транспортных средств (4.9.2)
- Спорт (5.1)
- Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2)
- Площадки для занятий спортом (5.1.3)
- Связь (6.8)

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

№ п/п	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений*, м	Минимальный отступ от красных линий в целях определения мест допустимого размещения здания, строения, сооружения, м	Предельное количество этажей	Предельная высота зданий, строений, сооружений, м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %
		Предельные размеры земельных участков	Минимальная площадь земельного участка, кв.м	Максимальная площадь земельного участка, кв.м					
Основные виды разрешенного использования									
1	Коммунальное обслуживание (3.1)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	5 надземных этажей	51	Не подлежит ограничению
2	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	5 надземных этажей	51	Не подлежит ограничению
3	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	5 надземных этажей	51	Не подлежит ограничению
4	Оказание услуг связи (3.2.3)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
5	Общежития (3.2.4)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	16	51	Не подлежит ограничению

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	АРХ 25-2025-ПМТ-МО	Лист
							10

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

№ п/п	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений*, м	Минимальный отступ от красных линий в целях определения местодопустимого размещения здания, строения, сооружения, м	Предельное количество этажей	Предельная высота зданий, строений, сооружений, м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %
		Предельные размеры земельных участков	Минимальная площадь земельного участка, кв.м	Максимальная площадь земельного участка, кв.м					
6	Бытовое обслуживание(3.3)	Не подлежат ограничению	600	2500	3	5	5 надземных этажей	51	Не подлежит ограничению
7	Обеспечение научной деятельности (3.9)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	16	51	60
8	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	16	51	60
9	Проведение научных исследований (3.9.2)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	16	51	60
10	Проведение научных испытаний (3.9.3)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	16	51	60
11	Ветеринарное обслуживание (3.10)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
12	Деловое управление (4.1)	Не подлежат ограничению	600	10000	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
13	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (4.2)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	5 надземных этажей	51	Не подлежит ограничению
14	Рынки (4.3)	Не подлежат ограничению	400	20000	3	5	5 надземных этажей	51	Не подлежит ограничению
15	Магазины (4.4)	Не подлежат ограничению	600	20000	3	5	5 надземных этажей	51	Не подлежит ограничению
16	Банковская и страховая деятельность (4.5)	Не подлежат ограничению	400	20000	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
17	Общественное питание (4.6)	Не подлежат ограничению	400	20000	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
18	Объекты дорожного сервиса (4.9.1)	Не подлежат ограничению	1500	10000	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
19	Заправка транспортных средств (4.9.1.1)	Не подлежат ограничению	1500	4000	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
20	Обеспечение дорожного отдыха (4.9.1.2)	Не подлежат ограничению	1500	4000	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
21	Автомобильные мойки (4.9.1.3)	Не подлежат ограничению	1500	4000	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
22	Ремонт автомобилей (4.9.1.4)	Не подлежат ограничению	1500	4000	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
23	Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10)	Не подлежат ограничению	400	50000	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
24	Производственная деятельность (6.0)	Не подлежат ограничению	600	600000	3	5	16	51	80
25	Недропользование (6.1)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
26	Легкая промышленность (6.3)	Не подлежат ограничению	600	600000	3	5	16	51	80
27	Пищевая промышленность (6.4)	Не подлежат ограничению	600	600000	3	5	16	51	80
28	Нефтехимическая промышленность (6.5)	Не подлежат ограничению	600	600000	3	5	16	51	80
29	Строительная промышленность (6.6)	Не подлежат ограничению	600	600000	3	5	16	51	80
30	Энергетика (6.7)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	16	51	80
31	Склад (6.9)	Не подлежат ограничению	600	600000	3	5	16	51	80
32	Складские площадки (6.9.1)	Не подлежат ограничению	600	600000	3	5	16	51	80
33	Целлюлозно-бумажная промышленность (6.11)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	16	51	80
34	Научно-производственная деятельность (6.12)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	16	51	80
35	Железнодорожный транспорт (7.1)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
36	Железнодорожные пути (7.1.1)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	16	51	Не подлежит ограничению

						APX 25-2025-ПМТ-МО	Лист
							11
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Инв. № подл.

Подпись и дата

Взам. инв. №

№ п/п	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений*, м	Минимальный отступ от красных линий в целях определения местодопустимого размещения здания, строения, сооружения, м	Предельное количество этажей	Предельная высота зданий, строений, сооружений, м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %
		Предельные размеры земельных участков	Минимальная площадь земельного участка, кв.м	Максимальная площадь земельного участка, кв.м					
37	Обслуживание железнодорожных перевозок (7.1.2)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
38	Трубопроводный транспорт (7.5)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
39	Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	16	51	80
40	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территории общего пользования (пп.2 п.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ)							
41	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территории общего пользования (пп.2 п.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ)							
Вспомогательные виды разрешенного использования									
42	Служебные гаражи (4.9)	Не подлежат ограничению	400	5000	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
43	Благоустройство территории (12.0.2)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
Условно разрешенные виды использования									
44	Хранение автотранспорта (2.7.1)	Не подлежат ограничению	18	50	3	5	3	11	Не подлежит ограничению
45	Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2)	Не подлежат ограничению	18	50	Не подлежит ограничению	5	2	8	Не подлежит ограничению
46	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	16	51	80
47	Религиозное использование (3.7)	Не подлежат ограничению	100	12000	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
48	Осуществление религиозных обрядов (3.7.1)	Не подлежат ограничению	100	12000	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
49	Религиозное управление и образование (3.7.2)	Не подлежат ограничению	100	12000	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
50	Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
51	Гостиничное обслуживание (4.7)	Не подлежат ограничению	400	30000	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
52	Развлечение (4.8)	Не подлежат ограничению	400	50000	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
53	Стоянка транспортных средств (4.9.2)	Не подлежат ограничению	400	5000	3	5	3	11	Не подлежит ограничению
54	Спорт (5.1)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
55	Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
56	Площадки для занятий спортом (5.1.3)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
57	Связь (6.8)	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
Примечание: * в случае размещения здания, строения, сооружения на смежных земельных участках или на одном из смежных земельных участков, находящихся на каком-либо виде права у одного правообладателя, минимальный отступ от смежных границ таких земельных участков не подлежит ограничению.									

**Т-3 - ЗОНА ПРОЧИХ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

Зона выделяется для размещения крупных объектов транспортной инфраструктуры; режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требований специальных нормативов и правил.

**Основные виды разрешенного использования**

- Хранение автотранспорта (2.7.1)
- Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2)
- Коммунальное обслуживание (3.1)
- Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)
- Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2)
- Оказание услуг связи (3.2.3)
- Общежития (3.2.4)
- Объекты дорожного сервиса (4.9.1)
- Заправка транспортных средств (4.9.1.1)
- Обеспечение дорожного отдыха (4.9.1.2)
- Автомобильные мойки (4.9.1.3)
- Ремонт автомобилей (4.9.1.4)
- Стоянка транспортных средств (4.9.2)
- Оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4)
- Склад (6.9)
- Складские площадки (6.9.1)
- Железнодорожный транспорт (7.1)
- Железнодорожные пути (7.1.1)
- Обслуживание железнодорожных перевозок (7.1.2)
- Автомобильный транспорт (7.2)
- Размещение автомобильных дорог (7.2.1)
- Обслуживание перевозок пассажиров (7.2.2)
- Стоянки транспорта общего пользования (7.2.3)
- Трубопроводный транспорт (7.5)
- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)
- Улично-дорожная сеть (12.0.1)

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Служебные гаражи (4.9)
- Благоустройство территории (12.0.2)

**Условно разрешенные виды использования**

- Деловое управление (4.1)
- Магазины (4.4)
- Общественное питание (4.6)
- Гостиничное обслуживание (4.7)
- Туристическое обслуживание (5.2.1)
- Связь (6.8)

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							АРХ 25-2025-ПМТ-МО	Лист
										13
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		



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

№ п/п	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений*, м	Минимальный отступ от красных линий в целях определения мест допустимого размещения здания, строения, сооружения, м	Предельное количество этажей	Предельная высота зданий, строений, сооружений, м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, который может быть застроен, ко всей площади земельного участка, %
		Предельные размеры земельных участков	Минимальная площадь земельного участка, кв.м	Максимальная площадь земельного участка, кв.м					
Основные виды разрешенного использования									
1	Хранение автотранспорта (2.7.1)	Не подлежат ограничению	18	50	3	5	3	11	Не подлежит ограничению
2	Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2)	Не подлежат ограничению	18	50	Не подлежит ограничению	5	2	8	Не подлежит ограничению
3	Коммунальное обслуживание (3.1)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	5 надземных этажей	51	Не подлежит ограничению
4	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	5 надземных этажей	51	Не подлежит ограничению
5	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2)	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	3	5	5 надземных этажей	51	Не подлежит ограничению
6	Оказание услуг связи (3.2.3)	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
7	Общешития (3.2.4)	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
8	Объекты дорожного сервиса (4.9.1)	Не подлежат ограничению	1500	10000	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
9	Заправка транспортных средств (4.9.1.1)	Не подлежат ограничению	1500	4000	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
10	Обеспечение дорожного отдыха (4.9.1.2)	Не подлежат ограничению	1500	4000	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
11	Автомобильные мойки (4.9.1.3)	Не подлежат ограничению	1500	4000	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
12	Ремонт автомобилей (4.9.1.4)	Не подлежат ограничению	1500	4000	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
13	Стоянка транспортных средств (4.9.2)	Не подлежат ограничению	400	5000	3	5	3	11	Не подлежит ограничению
14	Оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4)	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
15	Склад (6.9)	Не подлежат ограничению	600	600000	3	5	16	51	80
16	Складские площадки (6.9.1)	Не подлежат ограничению	600	600000	3	5	16	51	80
17	Железнодорожный транспорт (7.1)	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
18	Железнодорожные пути (7.1.1)	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
19	Обслуживание железнодорожных перевозок (7.1.2)	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
20	Автомобильный транспорт (7.2)	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
21	Размещение автомобильных дорог (7.2.1)	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
22	Обслуживание перевозок пассажиров (7.2.2)	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
23	Стоянки транспорта общего пользования (7.2.3)	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
24	Трубопроводный транспорт (7.5)	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
25	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территории общего пользования (пп.2 п.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ)							
26	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территории общего пользования (пп.2 п.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ)							
Вспомогательные виды разрешенного использования									
27	Служебные гаражи (4.9)	Не подлежат ограничению	400	5000	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
28	Благоустройство территории (12.0.2)	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	3	5	16	51	Не подлежит ограничению

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	---------	------	--------	-------	------

№ п/п	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений*, м	Минимальный отступ от красных линий в целях определения мест допустимого размещения здания, строения, сооружения, м	Предельное количество этажей	Предельная высота зданий, строений, сооружений, м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %
		Предельные размеры земельных участков	Минимальная площадь земельного участка, кв.м	Максимальная площадь земельного участка, кв.м					
Условно разрешенные виды использования									
29	Деловое управление (4.1)	Не подлежат ограничению	600	10000	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
30	Магазины (4.4)	Не подлежат ограничению	600	20000	3	5	5 надземных этажей	51	Не подлежит ограничению
31	Общественное питание (4.6)	Не подлежат ограничению	400	20000	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
32	Гостиничное обслуживание (4.7)	Не подлежат ограничению	400	30000	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
33	Туристическое обслуживание (5.2.1)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
34	Связь (6.8)	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
Примечание: * в случае размещения здания, строения, сооружения на смежных земельных участках или на одном из смежных земельных участков, находящихся на каком-либо виде права у одного правообладателя, минимальный отступ от смежных границ таких земельных участков не подлежит ограничению.									

## ПР-1 –ЗОНА ОЗЕЛЕНЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона предназначена для организации и благоустройства санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.

### Основные виды разрешенного использования

- Коммунальное обслуживание (3.1)
- Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)
- Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2)
- Трубопроводный транспорт (7.5)
- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)
- Улично-дорожная сеть (12.0.1)

### Вспомогательные виды разрешенного использования

- Служебные гаражи (4.9)
- Благоустройство территории (12.0.2)

### Условно разрешенные виды использования

- Хранение автотранспорта (2.7.1)
- Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2)
- Объекты дорожного сервиса (4.9.1)
- Заправка транспортных средств (4.9.1.1)
- Обеспечение дорожного отдыха (4.9.1.2)
- Автомобильные мойки (4.9.1.3)
- Ремонт автомобилей (4.9.1.4)
- Стоянка транспортных средств (4.9.2)
- Недропользование (6.1)

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	АРХ 25-2025-ПМТ-МО	Лист
							15

- Связь (6.8)

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

№ п/п	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений*, м	Минимальный отступ от красных линий в целях определения мест допустимого размещения здания, строения, сооружения, м	Предельное количество этажей	Предельная высота зданий, строений, сооружений, м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %
		Предельные размеры земельных участков	Минимальная площадь земельного участка, кв.м	Максимальная площадь земельного участка, кв.м					
Основные виды разрешенного использования									
1	Коммунальное обслуживание (3.1)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	5 надземных этажей	51	Не подлежит ограничению
2	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	5 надземных этажей	51	Не подлежит ограничению
3	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	5 надземных этажей	51	Не подлежит ограничению
4	Трубопроводный транспорт (7.5)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
5	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территории общего пользования (пп.2 п.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ)							
6	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территории общего пользования (пп.2 п.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ)							
Вспомогательные виды разрешенного использования									
7	Служебные гаражи (4.9)	Не подлежат ограничению	400	5000	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
8	Благоустройство территории (12.0.2)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
Условно разрешенные виды использования									
9	Хранение автотранспорта (2.7.1)	Не подлежат ограничению	18	50	3	5	3	11	Не подлежит ограничению
10	Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2)	Не подлежат ограничению	18	50	Не подлежит ограничению	5	2	8	Не подлежит ограничению
11	Объекты дорожного сервиса (4.9.1)	Не подлежат ограничению	1500	10000	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
12	Заправка транспортных средств (4.9.1.1)	Не подлежат ограничению	1500	4000	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
13	Обеспечение дорожного отдыха (4.9.1.2)	Не подлежат ограничению	1500	4000	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
14	Автомобильные мойки (4.9.1.3)	Не подлежат ограничению	1500	4000	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
15	Ремонт автомобилей (4.9.1.4)	Не подлежат ограничению	1500	4000	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
16	Стоянка транспортных средств (4.9.2)	Не подлежат ограничению	400	5000	3	5	3	11	Не подлежит ограничению
17	Недропользование (6.1)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
18	Связь (6.8)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
Примечание: * в случае размещения здания, строения, сооружения на смежных земельных участках или на одном из смежных земельных участков, находящихся на каком-либо виде права у одного правообладателя, минимальный отступ от смежных границ таких земельных участков не подлежит ограничению.									

**5. Сведения о границах существующих земельных участках.**

Границы существующих земельных участков территории, ограниченной границей СНТ «Сидорово», границей учебно-опытного участка Куярского

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	---------	------	--------	-------	------

лесничества и улицей Нолька в городе Йошкар-Оле, определены согласно данным государственного кадастрового учета от 26.08.2024.

Земельные участки территории, подлежащей межеванию, расположены в пределах кадастровых кварталов 12:05:0902001, 12:05:0903001.

6. Сведения о границах зон с особыми условиями использования территории.

На планируемой территории, ограниченной границей СНТ «Сидорово», границей учебно-опытного участка Куярского лесничества и улицей Нолька в городе Йошкар-Оле, к зонам с особыми условиями использования территории относятся:

- санитарно-защитные зоны от источников воздействия на среду обитания и здоровье человека;
- охранные зоны объектов коммунального обслуживания.

Перечень зон с особыми условиями использования территории приведен в таблице №1

Таблица № 1

Тип ЗОУИТ	Реестровый номер	Наименование согласно сведениям из ЕГРН
Зона с особыми условиями использования территории	12:04-6.1713	Санитарно-защитная зона для действующей АЗС №12009 ООО "ЛУКОЙЛ-Центрнефтепродукт", расположенной по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, д. Нолька, д.7, на земельном участке с кадастровым номером 12:04:021010597
Зона с особыми условиями использования территории	12:05-6.15	Охранный зона воздушных линий электропередач "ВЛ-110кВ Чигашево-Лесная"
Зона с особыми условиями использования территории	12:05-6.357	Охранный зона КЛ "№1008 ПС «Чигашево» (ПС «Чигашево»-ТП-1 в/ч)"
Зона с особыми условиями использования территории	12:05-6.371	Охранный зона КЛ "№1007 ПС «Чигашево» (ПС «Чигашево»-ТП-1 в/ч)"
Зона с особыми условиями использования территории	12:05-6.378	Охранный зона КЛ "№1023 ПС «Чигашево» (ПС «Чигашево»-ТП-2 в/ч)"
Зона с особыми условиями использования территории	12:05-6.381	Охранный зона КЛ "№1024 ПС «Чигашево» (ПС «Чигашево»-ТП-2 в/ч)"
Зона с особыми условиями использования территории	12:05-6.383	Охранный зона КЛ "№7 ПС «Городская» (ПС «Городская»-РП-6) (РП-6-ТП-97) (ТП-97-ТП-342)"
Зона с особыми условиями использования территории	12:05-6.385	Охранный зона ВЛ "Л-11 ПС «Городская» уч. ТП-97-РП-15"
Зона с особыми условиями использования территории	12:05-6.386	Охранный зона ВЛ "Л-11 ПС «Городская» уч. ТП-147-ТП-97"
Зона с особыми условиями использования территории	12:05-6.864	Охранный зона: Газопровод к жилому дому по адресу: Республика Марий Эл, Йошкар-Ола г, Нолька п, дом № 4
Зона с особыми условиями использования территории	12:00-6.98	Линейное сооружение - Воздушная высоковольтная линия электропередач ВЛ 220 кВ "Чигашево - Дубники"
Зона с особыми условиями использования территории	12:00-6.126	Охранный зона Газопровода ул. Строителей и ГРП №16
Зона с особыми условиями использования территории	12:00-6.366	Охранный зона КЛ "№11 ПС «Городская» (ПС «Городская»-ТП-97(1)) (ТП-97-ТП-353п) (ТП-97-ТП-434) (вывод с ТП-97 (РП-15)) (вывод в ТП-138 (РП-15) с оп №5) (РП-15-ТП-354) (ТП-434-ТП-342) (ТП-96-ТП-604п) (ввод в ТП-604п со стороны ТП-147п)"
Зона с особыми условиями использования территории	12:00-6.430	Зона подтопления территории городского округа "Город Йошкар-Ола" Республики Марий Эл, включающего г. Йошкар-Ола, п. Нолька, д. Якимово водами весеннего половодья рек Малая Кокшага, Нолька, Большая Ошла, Шоя, Монага при умеренной степени

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Зона с особыми условиями использования территории	12:00-6.431	Зона подтопления территории городского округа "Город Йошкар-Ола" Республики Марий Эл, включающего г. Йошкар-Ола, п. Нолька, д. Якимово водами весеннего половодья рек Малая Кокшага, Нолька, Большая Ошла, Шоя, Монага при слабой степени
Зона с особыми условиями использования территории	12:00-6.471	Охранная зона «ВОЛП Апастово-Малая Пурга с ответвлениями на Казань, Набережные Челны, Ижевск, Йошкар-Ола» (II) этап, местоположение: Республика Марий Эл, Медведевский-Звениговский районы, от границы г.Йошкар-Ола вдоль Кокшайского тракта до НРП
Зона с особыми условиями использования территории	12:00-6.478	Приаэродромная территория аэродрома Йошкар-Ола
Зона с особыми условиями использования территории	12:00-6.479	Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Йошкар-Ола
Зона с особыми условиями использования территории	12:00-6.481	Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Йошкар-Ола
Зона с особыми условиями использования территории	12:00-6.514	Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Йошкар-Ола
Зона с особыми условиями использования территории	12:00-6.555	Охранная зона объекта «Сооружение - Кабельная линия связи к существующей ГРС г. Йошкар-Ола»

В границах территории, подлежащей межеванию, установлены требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Перечень требований к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства приведен в таблице №2

Таблица №2

№	Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства	Показатель
1	2	3
1	Требования к объёмно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства.	<p>1.1. Параметры застройки принимаются в соответствии с регламентами, установленными в территориальных зонах настоящих правил землепользования и застройки.</p> <p>1.2. В исторической среде, состоящей из застройки дореволюционного периода, застройки до конца 1950-х годов и до начала эпохи индустриального домостроения (далее – историческая среда) допускается размещение объектов капитального строительства по исторической линии застройки с закреплением углов кварталов зданиями (без соблюдения допустимых отступов от красной линии и границ земельного участка со стороны уличного фронта), за исключением вспомогательных, хозяйственных и иных подобных построек.</p> <p>1.3. Высота помещений первых этажей объектов капитального строительства, предназначенных для общественного использования или предпринимательства, обращенных к территориям общего пользования, принимается в соответствии с отраслевыми нормативами проектирования от 3,3 м до 5,2 м.</p> <p>1.4. Уровень отметки пола входов в объекты капитального строительства на фасадах, обращенных к территориям общего пользования, может превышать отметку уровня земли не более чем на 0,45 метра.</p> <p>1.5. Входные группы многоквартирных домов рекомендуется устраивать в уровне с тротуаром или двором, делать их доступными для всех пользователей – рекомендуемая отметка входной группы – 0, 15 м.</p> <p>1.6. Требования пунктов 1.3, 1.4, 1.5 настоящей статьи не распространяются на реконструируемые объекты капитального строительства.</p>
2	Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объекта капитального строительства.	<p>2.1. Фасады первых этажей жилых и общественных зданий, обращенные к территориям общего пользования, должны иметь площадь остекления не менее 30 %.</p> <p>2.2. При устройстве витрины необходимо учитывать взаимное расположение остекления и всех элементов, определяющих облик фасада: колонн, перекрытий, рольставень и др. Габариты оконных проёмов нежилых помещений первых этажей многоквартирных домов должны отличаться и иметь больший процент остекления. Требования данного пункта не распространяются на реконструируемые объекты капитального строительства.</p> <p>2.3. Входные группы в жилые и общественные помещения многоквартирных домов (кроме вспомогательных и аварийных входов и выходов) должны иметь единое архитектурное решение в пределах всего фасада, располагаться с привязкой к композиционным осям фасада, иметь одинаковые цвет, конструкцию и рисунок дверных полотен по всему фасаду.</p> <p>2.4. В отделке входных дверей в жилую часть и часть, где располагаются встроенные и встроенно-пристроенные помещения общественного назначения, необходимо использовать светопрозрачные, вандалостойкие конструкции. Минимальный процент остекления входных групп – не менее 30%, рекомендуемый – не менее 60 %.</p> <p>2.5. Устройство внешних тамбуров входных групп, обращенных к территориям общего</p>

Интв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Лист
						18

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

		<p>пользования, не допускается.</p> <p>2.6. Для объектов в исторической среде рекомендуемый уклон скатной кровли – не более 30 градусов.</p> <p>2.7. Требования к ограждениям принимаются в соответствии с отраслевыми нормативами.</p> <p>2.8. Козырьки, навесы должны располагаться над каждым входом в здание.</p> <p>Рекомендуемая глубина козырька (вынос) – от 1,2 м, минимальная – 0,9 м. При устройстве плоского навеса нужно предусматривать водоотведение со скрытым лотком.</p> <p>Кроме защитной функции навесы могут визуальнo акцентировать и выделять входную группу, а также служить для размещения элементов навигации (номер подъезда, номера квартир) и информационных конструкций.</p> <p>При наличии на козырьке фриза, он должен быть оформлен со всех видимых сторон.</p> <p>2.9. В новой застройке остекление балконов и лоджий со стороны территорий общего пользования должно быть предусмотрено проектной документацией.</p>
3	Требования к цветовым характеристикам зданий, строений и сооружений.	<p>3.1. В исторической среде фасады объектов капитального строительства выполняются с применением цветового решения неярких (пастельных) оттенков и требованиями к градостроительным регламентам в соответствии с законодательством в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (при наличии).</p> <p>Не допускается применение локальных неразбеленных (базовых) цветов в качестве основных цветов отделки фасадов.</p> <p>3.2. Вне исторической среды в цветовом решении допускается использовать акцентные оттенки – рекомендуется не более 10% от общей площади фасада. Акцентными оттенками могут быть выделены навесы, отдельные плоскости, информационные конструкции.</p> <p>3.3. Колер материалов, имитирующий натуральный, должен совпадать с натуральным цветом этих материалов.</p> <p>3.4. Поэтажное деление торцевыми поверхностями плит перекрытий допускается при условии отделки плиты в тон соответствующей плоскости стены фасада.</p> <p>3.5. Все элементы кровли должны выполняться в едином цветовом решении.</p> <p>3.6. Все элементы окон (за исключением стекла) должны выполняться в едином цветовом решении.</p> <p>3.7. В ограждении балконов, лоджий, парапетов и прочих элементов здания необходимо предусматривать цветовое решение, соответствующее одному из колеров элементов здания (стен, элементов окон).</p> <p>3.8. Для цоколя предпочтительна цветовая гамма в сочетании с основным цветом объекта капитального строительства, нейтральных оттенков. Не допускается применение базовых цветов (синие, зеленые, красные и подобные).</p> <p>3.9. Цветовое решение ограждающих конструкций, выполненных из стекла, должно осуществляться в нейтральных (максимальной прозрачностью, без искажения цвета) серых и коричневых оттенках с учетом каталога производителя.</p> <p>3.10. В случае если для территории, в границах которой планируется строительство и реконструкция объекта капитального строительства, правовым актом администрации города Йошкар-Ола утверждена концепция архитектурно-средового оформления, цветовое решение объекта капитального строительства выполняется в соответствии с данной концепцией.</p>
4	Требования к отделочным материалам фасадов зданий, строений и сооружений.	<p>4.1. Фасады объектов капитального строительства выполняются с применением строительных натуральных материалов: камня, штукатурки, облицовочного кирпича, облицовочных фасадных плит, стекла, керамики, дерева, также новых материалов с художественно-эстетическими характеристиками, сочетающимися с традиционной отделкой фасадов в соответствии со стилем зданий.</p> <p>4.2. При использовании двух и более материалов их стыковка должна организовываться в разных (смещенных друг относительно друга на 3 см и более) плоскостях.</p> <p>4.3. Материалы с глянцевой поверхностью (за исключением стекла) должны занимать не более 30 % площади фасада.</p> <p>4.4. Материалы, имитирующие натуральные, должны соответствовать им по фактуре.</p> <p>4.5. В исторической среде не допускается применение керамического гранита, композитных и металлических панелей при реконструкции фасадов зданий, построенных до конца 1960-х годов.</p> <p>4.6. Не допускается окраска поверхностей, облицованных натуральным камнем.</p> <p>4.7. На фасадах, обращенных к территориям общего пользования не допускается применение: системы навесного фасада с открытой системой крепления, металлического или пластикового сайдинга, профилированного металлического листа (профнастила, за исключением объектов капитального строительства, расположенных на территориях промышленных предприятий), асбестоцементных листов, сотового поликарбоната, пленки (в том числе самоклеящейся).</p> <p>4.8. Для навесов и козырьков не допускается использовать сотовый поликарбонат.</p>
5	Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах зданий, строений и сооружений.	<p>5.1. При формировании архитектурно – градостроительного облика объекта проектом должны быть определены места для размещения на фасаде кондиционеров, информационных конструкций и иного инженерного оборудования.</p> <p>5.2. Элементы систем кондиционирования и антенны должны:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-размещаться упорядоченно, с привязкой к архитектурному решению фасада и единой композиционной (вертикальной, горизонтальной) системе осей;</li> <li>- размещаться с использованием стандартных конструкций крепления и с использованием маскирующих ограждений;</li> <li>-оснащаться кабель-каналами, скрытыми за фасадом или замаскированными в тон</li> </ul>

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

		<p>колера соответствующей плоскости фасада;</p> <p>- маскирующие ограждения кондиционерных блоков должны иметь окраску, соответствующую одному из колеров элементов здания.</p> <p>5.3. Номера подъездов и квартир должны быть выполнены в едином стиле для всего многоквартирного дома и считываться на расстоянии.</p> <p>5.4. Цветовое решение элементов системы наружного водоотведения должно осуществляться в соответствии с одним из колеров элементов здания: стен или кровли.</p>
6	Требования к подсветке фасадов зданий, строений и сооружений	<p>При формировании архитектурно-градостроительного облика объекта проектом в должно быть предусмотрено функциональное освещение. Оно включает в себя освещение входных групп, эвакуационных выходов, вывесок, указателей и т.д.</p> <p>Фасады объектов капитального строительства, обращенные к территориям общего пользования, оборудуются архитектурным освещением.</p> <p>Рекомендуется выделение светом архитектурных доминант, зданий с архитектурной выразительностью.</p> <p>В случае если для территории, в границах которой планируется строительство или реконструкция объекта капитального строительства, правовым актом администрации города Йошкар-Ола утверждена концепция архитектурно-художественного освещения или концепция архитектурно-средового оформления, предусматривающая архитектурное освещение, освещение объекта капитального строительства устраивается в соответствии с данной концепцией.</p> <p>Запрещается использовать в подсветке фасадов пиксельную, мигающую подсветку.</p> <p>Подсветка осуществляется белым светом с цветовой температурой в диапазоне 2100-3000 К, допускается цветная праздничная подсветка.</p> <p>Подсветка отдельно-стоящих объектов общественного назначения (объекты образования и просвещения, культурного развития (музеи, выставочные залы, художественные галереи, дома культуры, библиотеки, кинотеатры, театры, филармонии, концертные залы, планетарии), парки культуры и отдыха, цирки и зверинцы, религиозные объекты, объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), рынки, аквапарки, боулинги, аттракционы, автозаправочные станции, объекты выставочно-ярмарочной деятельности, отдых (рекреация), спортивно-зрелищные здания и сооружения, имеющие специальные места для зрителей от 500 мест (стадионы, дворцы спорта, ледовые дворцы, ипподромы), бассейны, физкультурно-оздоровительные комплексы), уникальных объектов может приниматься по индивидуальным проектам.</p> <p>Световое оформление входных групп, витрин, средств информационного оформления и наружной рекламы, знаков адресации должно осуществляться в комплексе с оформлением всего фасада здания.</p>

## 7. Сведения о наличии объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

В границах территории, ограниченной границей СНТ «Сидорово», границей учебно-опытного участка Куярского лесничества и улицей Нолькав городе Йошкар-Оле, подлежащей межеванию, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации нет.

## 8. Информация об особо охраняемых природных территориях.

Природно-экологический каркас города Йошкар-Олы представляет собой систему взаимосвязанных природных территорий, поддерживающих экологическое состояние города. Основу этого каркаса составляют особо охраняемые природные территории (ООПТ), для которых устанавливается специальный режим хозяйственной деятельности. На территории города Йошкар-Олы имеются следующие особо охраняемые природные территории:

Нагорный (12:05-9.3)

Сосновая роща (12:05-9.2)

Дубовая роща (12:05-9.1)

Территория, ограниченная границей СНТ «Сидорово», границей учебно-опытного участка Куярского лесничества и улицей Нолькав городе Йошкар-Оле, подлежащая межеванию, в границы особо охраняемых природных территорий (ООПТ) не попадает.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	хозяйственной деятельности. На территории города Йошкар-Олы имеются следующие особо охраняемые природные территории: Нагорный (12:05-9.3) Сосновая роща (12:05-9.2) Дубовая роща (12:05-9.1) Территория, ограниченная границей СНТ «Сидорово», границей учебно-опытного участка Куярского лесничества и улицей Нолькав городе Йошкар-Оле, подлежащая межеванию, в границы особо охраняемых природных территорий (ООПТ) не попадает.							
										Лист 20
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	АРХ 25-2025-ПМТ-МО				

**9. Сведения об ограничениях в использовании земельных участков**

В проекте межевания ограничения определены границами земельных участков, занимаемых землями общего пользования.

Применительно к данной территории предложений по установлению красных линий не предусматривается.

Согласно сведениям государственного кадастра недвижимости сервитутов на планируемой территории нет. Предложений по установлению сервитутов данным проектом межевания территории не предусматривается.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							АРХ 25-2025-ПМТ-МО	Лист
										21
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		