Приложение № 2

к постановлению Администрации

муниципального образования «Город Майкоп»

от *12.11.2025 № 478*

**Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| [2.5] Среднеэтажная жилая застройка | Среднеэтажная жилая застройка (размещение многоквартирных домов этажностью от пяти до восьми этажей;  благоустройство и озеленение придомовых территорий;  обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха;  размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных,  пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% от общей площади дома)  Подземные гаражи и автостоянки; встроенно-пристроенные нежилые помещения в многоквартирном жилом доме для размещения объектов обслуживания жилой застройки | минимальная/максимальная площадь земельных участков - не установлена;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  минимальное количество надземных этажей зданий - 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальное количество надземных этажей зданий - 8 этажей (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40% |
| [2.6] Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | Многоэтажная жилая застройка 5-16 этажей (размещение многоквартирных домов этажностью пять этажей и выше;  благоустройство и озеленение придомовых территорий;  обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха;  размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома);  Подземные гаражи и автостоянки; встроенно-пристроенные нежилые помещения в многоквартирном жилом доме для размещения объектов обслуживания жилой застройки | минимальная/максимальная площадь земельных участков - не установлена;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  минимальное количество надземных этажей зданий - 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальное количество надземных этажей зданий - 16 этажей (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%; |
| [3.5.1] Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), здания спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом | минимальная/максимальная площадь земельных участков - не установлена;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40% |
| [4.1] Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не  связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) Офисные здания делового и коммерческого назначения | минимальная/максимальная площадь земельных участков - не установлена;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков |
| [3.8] Общественное управление | Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1 -3.8.2 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - не установлена;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60% |
| [4.5] Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | минимальная/максимальная площадь земельных участков - не установлена;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80% |
| [3.2] Социальное обслуживание | Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4  Службы занятости населения, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат;  Отделения почты и телеграфа;  Общественные некоммерческие организации: благотворительные организаций, клубы по интересам | минимальная/максимальная площадь земельных участков - не установлена;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80% |
| [3.6] Культурное развитие | Размещение зданий и сооружений,  предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1 - 3.6.3  Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев;  Размещение парков культуры и отдыха;  Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе | минимальная/максимальная площадь земельных участков - не установлена;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80% |
| [4.6] Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | минимальная/максимальная площадь земельных участков - не установлена;  минимальные отступы от границ земельных участков -3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80% |
| [3.3] Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки) | минимальная/максимальная площадь земельных участков - не установлена;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80% |
| [3.4.1] Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | минимальная/максимальная площадь земельных участков - не установлена;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80% |
| [5.1] - Спорт | Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1-5.1.7  Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов);  размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях;  размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры);  размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища); | минимальная/максимальная площадь земельных участков - не установлена;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80% |
| [4.4] Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м (магазины, аптеки) | минимальная/максимальная площадь земельных участков - не установлена;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80% |
| [2.7.1] Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - не установлена;  минимальные отступы от границ земельных участков - 0 м; максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 35 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 100% |
| [12.0] Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 | не устанавливаются |
| [12.0.1] Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | не устанавливаются |
| [12.0.2] Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов  Объекты и элементы благоустройства | не устанавливаются |
| [3.1] Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2  Объекты коммунального обслуживания (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружения, необходимые для сбора и плавки снега);  размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг | минимальная/максимальная площадь земельных участков - не установлена;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий - 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80% |
| [4.9.1] Объекты дорожного сервиса | Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4  Мастерские, предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей (без малярно-жестяных работ), мойки автомобилей до двух постов | минимальная/максимальная площадь земельных участков - не установлена;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60% |  |  |
| [6.8] Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1,3.2.3 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - не установлена;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80% |
| [4.8] Развлечение | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для развлечения.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.8.1 - 4.8.3  Детские развлекательные центры | минимальная/максимальная площадь земельных участков - не установлена;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%) |
| [3.4.2] Стационарное медицинское обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы,  родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре);  размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации | минимальная/максимальная площадь земельных участков - не установлена;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60% |
| [3.7] - Религиозное использование | Размещение зданий и сооружений религиозного использования. | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1000 кв. м/20000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 25 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 40 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60% |  |
| [5.1.3] - Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | минимальная/максимальная площадь земельных участков - не устанавливается |  |
| [3.10.1] Ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека | минимальная/максимальная площадь земельных участков - не устанавливается;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80% |  |
| [4.2] Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы).  Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра | минимальная/максимальная площадь земельных участков - не устанавливается;  минимальные отступы от границ земельных участков, отступ от красной линии до застройки - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80% |  |

Согласно региональным нормативам градостроительного проектирования Республики Адыгея, утвержденным Приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 31.12.2014 №70-од, площадь озелененной территории микрорайона (квартала) многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций) должна составлять не менее 25% площади территории квартала.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_