ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ЗУБОЧИСТЕНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ ПЕРЕВОЛОЦКОГО РАЙОНА

ЧАСТЬ II

КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

ЧАСТЬ III

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

(ПРОЕКТ В НОВОЙ РЕДАКЦИИ)

 Заказчик: Администрация муниципального образования Зубочистенский сельсовет Переволоцкого района Оренбургской области

Контракт:

Исполнитель: Администрация муниципального образования Переволоцкий район Оренбургской области

Шифр:

2016

Оглавление

[ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. 4](#_Toc424830084)

[Глава 12. Карта градостроительного зонирования МО Зубочистенский сельсовет. 4](#_Toc424830085)

[Статья 42. Карта градостроительного зонирования МО Зубочистенский сельсовет. 4](#_Toc424830086)

[ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 4](#_Toc424830087)

[Глава 13. Градостроительные регламенты в части видов параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствующих территориальных зон. 4](#_Toc424830088)

[Статья 43. Общие положения о территориальных зонах населенных пунктов. 4](#_Toc424830089)

[Статья 44. Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования в соответствии с территориальными зонами. 5](#_Toc424830090)

[Статья 45. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования МО Зубочистенский сельсовет. 7](#_Toc424830091)

[Статья 46.1. Градостроительные регламенты. Жилые зоны. 8](#_Toc424830092)

[Статья 46.2. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны. 13](#_Toc424830093)

[Статья 46.3. Градостроительные регламенты. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур. 16](#_Toc424830094)

[Статья 46.4 Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны. 18](#_Toc424830095)

[Статья 46.5 Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения. 19](#_Toc424830096)

[Статья 46.6 Градостроительные регламенты. Зоны, в границах которых градостроительные регламенты не устанавливаются. 21](#_Toc424830097)

[Глава 14. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные санитарно-защитными, водоохранными и другими зонами. 21](#_Toc424830098)

[Статья 47. Описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в установленных санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах и иных зонах с особыми условиями использования территорий. 21](#_Toc424830099)

# ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.

## Глава 12. Карта градостроительного зонирования МО Зубочистенский сельсовет.

### Статья 42. Карта градостроительного зонирования МО Зубочистенский сельсовет.

На карте градостроительного зонирования МО Зубочистенский сельсовет:

1)установлены территориальные зоны;

2)отображены зоны с особыми условиями использования территории.

# ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

## Глава 13. Градостроительные регламенты в части видов параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствующих территориальных зон.

### Статья 43. Общие положения о территориальных зонах населенных пунктов.

1. Градостроительные регламенты установлены в пределах границ соответствующих территориальных зон. Градостроительные регламенты установлены настоящими правилами в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2. 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.

3. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия 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;

- в границах территорий общего пользования;

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

- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

### Статья 44. Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования в соответствии с территориальными зонами.

1. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

а) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено применительно к соответствующим территориальным зонам и выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется самостоятельно (без дополнительных разрешений и согласований) правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, при условии соблюдения требований технических регламентов;

б) условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и обязательного соблюдения требований технических регламентов;

в) вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними.

2. Для всех основных и условно разрешенных видов использования вспомогательными видами разрешенного использования являются следующие:

- виды использования, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную в соответствии с нормативно-техническими документами;

- объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, и иные подобные объекты, обеспечивающие потребности работников основных и условно разрешенных видов использования;

- для объектов, требующих постоянного присутствия охраны – помещения или здания для персонала охраны;

- объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные)

- автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки;

- благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- площадки хозяйственные, в том числе для мусоросборников;

- площадки для выгула собак;

- общественные туалеты (кроме встроенных в жилые дома, детские учреждения).

3. На территории земельного участка суммарная общая площадь объектов вспомогательных видов использования не должна превышать общей площади объектов основных и условно разрешенных видов использования, размещенных в зданиях.

4. Для земельных участков с объектами основных и условно разрешенных видов использования, представленных площадками или открытыми сооружениями (рынки, автомобильные стоянки, причалы и т.п.), территория, отводимая под вспомогательные виды использования, не должна превышать 25% от площади земельного участка.

5. Градостроительные регламенты установлены на основании и с учетом требований следующих нормативных документов:

– Градостроительного Кодекса Российской Федерации,

– Земельного Кодекса Российской Федерации,

– Водного кодекса Российской Федерации,

– Лесного Кодекса Российской Федерации,

– СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»,

– Нормативы градостроительного проектирования Оренбургской области,

– СНиП 2.08.02-89\* «Общественные здания и сооружения»,

– СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»,

 – СанПиН 2.1.4.1110-02 «Питьевая вода и водоснабжение населенных мест. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»,

 – МДС 30-1.99 «Методические рекомендации по разработке схем зонирования территории городов»,

 – СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»,

‒ Закона РФ от 21.02.1992 N 2395-1 «О недрах».

### Статья 45. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования МО Зубочистенский сельсовет.

На карте градостроительного зонирования установлены следующие виды территориальных зон:

|  |  |
| --- | --- |
| Кодовоеобозначение | Наименование зоны |
| Жилые зоны |
| Ж | Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами |
| Общественно-деловые зоны |
| О | Зона делового, общественного и коммерческого назначения |
| Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур |
| П | Зона промышленных объектов и производств агропромышленного комплекса |
| ВЗ | Зона водозаборных сооружений |
| ТР | Транспортной инфраструктуры |
| Рекреационные зоны |
| Р | Зона парков, скверов, садов, спортивных комплексов и сооружений |
| Зоны специального назначения |
| СП-1 | Зона кладбищ |
| СП-2 | Зона санитарно-технических сооружений |
| Зоны, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются |
| СХУ | Зона сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения |
| ЛФ | Зона земель лесного фонда |
| ООПТ | Зона земель особо охраняемых природных территорий |
| ВО | Зона земель, покрытых поверхностными водными объектами |

### **Статья 46.1. Градостроительные регламенты. Жилые зоны.**

**Ж Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами.**

Зона застройки индивидуальными, блокированными и малоэтажными жилыми домами выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

***Основные виды разрешенного использования:***

* индивидуальные жилые дома 1-3 этажа, с приусадебными земельными участками до 1500 кв. м. для ведения крестьянского и личного подсобного хозяйства, не требующей организации санитарно-защитных зон;
* многоквартирные блокированные жилые дома с блок-квартирами на одну семью;
* ведения садоводства и дачного хозяйства;
* оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары).

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

* хозяйственные постройки;
* теплицы оранжереи;
* строения для содержания домашнего скота и птицы;
* индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
* индивидуальные бани, надворные туалеты;
* гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные).

***Условно разрешенные виды использования:***

* детские сады, детские дошкольные учреждения;
* школы общеобразовательные, начальные и средние;
* многопрофильные учреждения дополнительного образования;
* аптеки;
* пункты оказания первой медицинской помощи;
* амбулаторно–поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв. м;
* отделения, участковые пункты полиции;
* спортплощадки, теннисные корты, детские площадки;
* спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);
* библиотеки, архивы, информационные центры;
* отделения связи;
* киоски, лоточная торговля, павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
* магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м;
* кафе, закусочные, столовые в отдельно стоящих зданиях;
* объекты бытового обслуживания;
* конфессиональные объекты;
* общественные резервуары для хранения воды;
* ветлечебницы без постоянного содержания животных;
* жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
* коллективные овощехранилища и ледники;
* площадки для сбора мусора;
* открытые автостоянки для хранения индивидуальных легковых автомобилей.

*Таблица 1* Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Виды параметров и единицы измерения | Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости |
| Отдельно стоящий односемейный дом |
| Предельные параметры земельных участков |  |
| - Минимальная площадь | кв.м | 1200 |
| - Максимальная площадь | кв.м | 2500 |
| - Минимальная ширина участка вдоль фронта улицы  | м | 12 |
| Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков |  |
| - Минимальный отступ строений от красной линии улиц (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) | м | 5 |
| - Минимальный отступ от красной линии проездов  | м | 3 |
| - Минимальный отступ от боковой границы земельного участка до дома  | м | 3 |
| -Минимальный отступ строений от задней границы участка  | м | по сложившейся застройке, но не менее 1 м |
| -Максимальная высота строений (до конька крыши) | м | 12 |
| -Минимальное расстояние от окон объекта индивидуального жилищного строительства до объектов капитального строительства, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования и расположенных на соседнем земельном участке | м | 6 |
| -Минимальное расстояние от границ земельного участка до объектов капитального строительства, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования, на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства | м | 1 |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | % | 20 |

Примечания к таблице:

Расстояние от границы соседнего земельного участка до постройки для содержания скота и птицы - 4 м, до других построек (бани, гаража, летней кухни и др.) - 1 м.

3. Земельные участки под объектами индивидуального жилищного строительства должны быть огорожены вдоль линий улиц, проулков. Ограждение должно быть выполнено из доброкачественных и эстетичных материалов. Высота ограждения должна быть не более 2 метра 20 сантиметров до наиболее высокой части ограждения.

4. Максимальная высота помещения вновь размещаемых и реконструируемых встроенных или отдельностоящих гаражей, открытых стоянок без технического обслуживания на 1-2 легковые машины, на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства или жилого дома блокированной застройки, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать 6-и метров. Максимальная общая площадь вновь размещаемых и реконструируемых встроенных или отдельностоящих гаражей, открытых стоянок без технического обслуживания на 1-2 легковые машины, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать 60 кв. м.

5. Максимальная высота объекта капитального строительства, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать 2/3 высоты объекта капитального строительства отнесенного к основному виду разрешенного использования и размещенному на одном с ним земельном участке. Максимальная площадь отдельно стоящего объекта капитального строительства, кроме гаражей, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать общей площади объекта капитального строительства отнесенного к основному виду разрешенного использования и размещенному на одном с ним земельном участке.

6. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

7. Формирование земельных участков посредством разделения исходного участка на несколько участков меньшего размера может быть осуществлено при условии, что площади вновь формируемых участков не будут меньше установленных для данной зоны минимальных показателей. Исключения могут быть предоставлены только по процедурам специальных согласований, проводимых в порядке статей 25, 26 настоящих Правил.

8. Допускаются отклонения от представленных в таблице показателей отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:

* имеется взаимное письменное согласие владельцев земельных участков на указанные отклонения;
* согласованно с органами госпожнадзора.

9. Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть:

– от стволов высокорослых деревьев - 4, среднерослых - 2;

– от кустарника - 1 м.

Минимальные расстояния до стен жилых домов должны быть:

– от стволов деревьев – 5 м;

– от кустарника – 1,5 м.

*Таблица 2* Минимальные расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов индивидуального жилищного строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Нормативный разрыв | Поголовье (**шт.**), не более |
| свиньи | коровы, бычки | овцы, козы | кролики - матки | птица | лошади | нутрии, песцы |
| 10 м | 5 | 5 | 10 | 10 | 30 | 5 | 5 |
| 20 м | 8 | 8 | 15 | 20 | 45 | 8 | 8 |
| 30 м | 10 | 10 | 20 | 30 | 60 | 10 | 10 |
| 40 м | 15 | 15 | 25 | 40 | 75 | 15 | 15 |

Примечания к таблице:

1. При одновременном наличии различных видов животных нормативные разрывы суммируются.

2. Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать только к усадебным одно-двухквартирным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями, при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

### **Статья 46.2. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны.**

**О Зона делового, общественного и коммерческого назначения.**

Зона делового, общественного и коммерческого назначения выделена для обеспечения правовых условий использования и формирования объектов с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения, связанных прежде всего с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

***Основные виды разрешенного использования:***

* административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации поселкового и районного значения;
* многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
* офисы;
* кредитно-финансовые учреждения;
* судебные и юридические органы;
* проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны;
* гостиницы;
* информационные туристические центры, центры обслуживания туристов;
* амбулаторно-поликлинические учреждения;
* аптеки;
* пункты оказания первой медицинской помощи;
* детские сады, иные объекты дошкольного образования;
* школы общеобразовательные, начальные и средние;
* многопрофильные учреждения дополнительного образования;
* учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских;
* физкультурно-оздоровительные сооружения, плавательные бассейны;
* учреждения культуры и искусства;
* учреждения социальной защиты;
* кинотеатры;
* библиотеки, архивы, информационные центры, справочные бюро;
* дворец бракосочетаний;
* залы аттракционов и игровых автоматов;
* танцзалы, дискотеки;
* компьютерные центры, интернет-кафе;
* временные торговые объекты;
* магазины, рынки, торговые комплексы, торговые дома, дома быта;
* рекламные агентства;
* фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
* транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т.д.,
* предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);
* объекты бытового обслуживания;
* центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирование, брошюровка и пр.)
* фотосалоны;
* центральные предприятия связи, отделения связи, почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;
* отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделения, участковые пункты полиции, отделы ГИБДД, военные комиссариаты;;
* общественные туалеты.

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

* пристроенные или отдельно стоящие котельные;
* подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;
* парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.

***Условно разрешенные виды использования:***

* жилые дома секционного и блокированного типа в 2-3 этажа с придомовыми участками;
* объекты индивидуального жилищного строительства;
* конфессиональные объекты;
* бани, банно-оздоровительные комплексы;
* учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
* пожарные части;
* ветлечебницы без содержания животных;
* гаражи индивидуальных легковых автомобилей;
* открытые автостоянки для хранения индивидуальных легковых автомобилей;
* предприятия автосервиса.

*Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны О-1 включают в себя:*

*1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Наименование объекта*** | ***Число мест*** | ***Размеры земельных участков*** |
| * *административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации поселкового и районного значения;*
 | *По заданию на проектирование* | *В зависимости от этажности здания, м2 на 1 сотрудника:**60-40 при этажности 2-3* |
| * *многофункциональные деловые и обслуживающие здания;*
 |
| * *офисы;*
 |
| * *представительства;*
 |
| * *кредитно-финансовые учреждения;*
 | *Операционная касса на 10-30 тыс. чел.* | *0,2 га - при 2 операционных кассах**0,5 га - при 7 операционных кассах* |
| *Отделения и филиалы сберегательного банка - 1 операционное место (окно) на 1-2 тыс. чел.* | *0,05 га - при 3 операционных местах**0,4 га - при 20 операционных местах* |
| * *судебные и юридические органы;*
 | *1 судья на 30 тыс. чел.* | *0,15 га на объект - при 1 судье* |
| * *проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны;*
 | *По заданию на проектирование* | *В зависимости от этажности здания, м2 на 1 сотрудника:**30-15 при этажности 2-5* |
| * *гостиницы;*
 | *6 на 1 тыс. чел.* | *При числе мест гостиницы, м2 на 1 место:**От 25 до 100-55* |
| * *информационные туристические центры, центры обслуживания туристов;*
 | *Туристские базы**По заданию на проектирование* | *65-80 м2 на 1 место* |
| * *физкультурно-оздоровительные сооружения;*
 | *70-80 м2 общей площади на 1 тыс. чел.* | *В поселениях с числом жителей от 2 до 5 тыс. следует предусматривать один спортивный зал площадью 540 м2* |
| * *плавательные бассейны;*
 | *20-25 м2 зеркала воды на 1 тыс. чел.* |
| * *спортивные залы местного значения;*
 | *60-80 м2 площади пола на 1 тыс. чел.* |
| * *учреждения культуры и искусства;*
 | *50-60 м2 площади пола на 1 тыс. чел.* | *Размещение, вместимость и размеры земельных участков планетариев, выставочных залов и музеев определяются заданием на проектирование* |
| * *учреждения социальной защиты;*
 | *Нормы расчета учреждений социального обеспечения следует уточнять в зависимости от социально-демографических особенностей региона* | *Определяются заданием на проектирование* |
| * *музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи;*
 | *Сельские поселения до 10 тыс. чел. – 1 учреждение культуры* | *Определяются заданием на проектирование* |
| * *кинотеатры, видеосалоны;*
 | *25-35 мест на 1 тыс. чел.* | *По заданию на проектирование* |
| * *библиотеки, архивы, информационные центры, справочные бюро;*
 | *6-7,5 тыс. ед. хранения**5-6 читательское место* | *По заданию на проектирование* |
| * *клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;*
 | *80 на 1 тыс. чел.* | *По заданию на проектирование* |
| * *дворец бракосочетаний;*
 | *По заданию на проектирование* |
| * *залы аттракционов и игровых автоматов;*
 | *3 м2 площади пола на 1 тыс. чел.* | *По заданию на проектирование* |
| * *танцзалы, дискотеки;*
 | *6 на 1 тыс. чел.* | *По заданию на проектирование* |
| * *компьютерные центры, интернет-кафе;*
 | *По заданию на проектирование*  |
| * *временные торговые объекты;*
 | *По заданию на проектирование*  |
| * *магазины, торговые комплексы, торговые дома, дома быта;*
 |  | *Торговые центры малых городов и сельских поселений с числом жителей, тыс. чел.:**до 1 0,1-0,2 га**св. 1 до 3 0,2-0,4 га**св. 3 до 4 0,4-0,6 га* |
| * *крупные торговые комплексы;*
 | *24-40 м2 торговой площади на 1000 чел.* | *От 7 до 14 м2 на 1 м2 торговой площади рыночного комплекса в зависимости от вместимости:**14 м2 - при торговой площади до 600 м2* |
| * *рынки, ярмарки, выставки товаров;*
 |
| * *рекламные агентства;*
 | *По заданию на проектирование*  |
| * *фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;*
 | *По заданию на проектирование*  |
| * *транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т.д.,*
 | *По заданию на проектирование*  |
| * *предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);*
 | *40 мест на 1 тыс. чел.* | *При числе мест, га на 100 мест:**до 50 0,2-0,25**св. 50 до 150 0,2-0,15**св. 150 0,1* |
| * *объекты бытового обслуживания;*
 | *4 места на 1 тыс. чел.* | *Для предприятий мощностью, рабочих мест:**0,1-0,2 га 10-50**0,05-0,08 га 50-150**0,03-0,04 га св. 150* |
| * *центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирование, брошюровка и пр.)*
 | *По заданию на проектирование*  |
| * *фотосалоны;*
 | *По заданию на проектирование*  |
| * *приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;*
 |  | *0,1-0,2 га на объект* |
| * *пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания;*
 | *По заданию на проектирование*  |
| * *центральные предприятия связи, отделения связи, почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;*
 |  | *Отделения связи микрорайона, жилого района, га, для обслуживаемого населения, групп:**IV-V (до 9 тыс. чел.) 0,07-0,08* |
| * *амбулаторно-поликлинические учреждения;*
 | *18,15 посещений в смену на 1 тыс. чел.**13,47 коек на 1 тыс. чел.* | *При мощности стационаров, коек:**до 50 - 150 м2 на 1 койку**св. 50 до 100 150-100 м2 на 1 койку**св. 100 до 200 100-80 м2 на одну койку**св. 200 до 400 80-75 м2 на 1 койку.**На 100 посещений в смену - встроенные; 0,1 га на 100 посещений в смену, но не менее 0,2 га* |
| * *аптеки;*
 | *14 м2 общей площади* | *0,2 га или встроенные* |
| * + *пункты оказания первой медицинской помощи;*
 | *0,1 автомобиль на 1 тыс. чел.* | *0,05 га на 1 автомобиль, но не менее 0,1 га* |
| * + *детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;*
 | *40 мест на 1 тыс. чел.* | *При вместимости яслей-садов, м2, на 1 место: до 100 мест - 40, св. 100 - 35; в комплексе яслей-садов св. 500 мест - 30.**Площадь групповой площадки для детей ясельного возраста следует принимать 7,5 м2 на 1 место* |
| * *школы общеобразовательные, начальные и средние;*
 | *104 мест на 1 тыс. чел.* | *При вместимости общеобразовательной школы, учащихся:**св. 40 до 400 50 м2 на 1 учащегося**св. 400 до 500 60 м2 на 1 учащегося**Размеры земельных участков школ могут быть увеличены: на 30 % - в сельских поселениях, если для организации учебно-опытной работы не предусмотрены специальные участки на землях совхозов и колхозов* |
| * *многопрофильные учреждения дополнительного образования;*
 | *10% от общего числа школьников, в том числе по видам зданий: Дворец (Дом) творчества школьников – 3,3%; станция юных техников – 0,9%; станция юных натура-листов – 0,4%; станция юных туристов – 0,4%; детско-юношеская спортивная школа – 2,3%; детская школа искусств или музыкальная, художественная, хореографическая школа – 2,7%.* | *По заданию на проектирование* |
| * *учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских;*
 |  | *При вместимости профессионально-технических училищ и средних специальных учебных заведений, учащихся:**до 300 75 м2 на 1 учащегося**св. 300 до 900 50-65 м2 на 1 учащегося* |
| * *отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты (районные и городские);*
 | *По заданию на проектирование* | *При этажности здания (м2 на 1 сотрудника): 3-5 этажей – 44-18,5* |
| * *отделения, участковые пункты полиции;*
 | *По заданию на проектирование* |
| * *общественные туалеты.*
 | *1 прибор на 1 тыс. чел.* | *По заданию на проектирование* |

*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 м;*

*3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 этажа;*

*4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 100 %.*

### **Статья 46.3. Градостроительные регламенты. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур.**

**П Зона промышленных объектов и производств агропромышленного комплекса.**

Зона предназначена для размещения промышленных объектов и производств, складских зданий и сооружений:

***Основные виды разрешенного использования:***

* объекты и производства агропромышленного комплекса;
* объекты строительной промышленности;
* предприятия по обработке животных продуктов;
* промышленные объекты и производства по обработке пищевых продуктов;
* объекты электро- и теплоэнергетики;
* гостиницы;
* объекты пожарной охраны.

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

* административно-хозяйственные и общественные учреждения;
* офисы и представительства;
* здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий;
* спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий;
* пункты оказания первой медицинской помощи;
* рынки промышленных товаров;
* торгово-выставочные комплексы;
* временные торговые объекты;
* предприятия общественного питания;
* объекты бытового обслуживания;
* общежития, связанные с производством;
* ветлечебницы;
* водозаборные сооружения для технического, противопожарного водоснабжения, поения животных;
* пристроенные или отдельно стоящие котельные;
* очистные сооружения предприятий.

***Условно разрешенные виды использования:***

* общежития, связанные с производством и образованием;
* гостиницы.

*Примечания:*

*1) В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных форм, склады сырья и полуфабрикатов 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.*

*2)* *В пределах производственных зон и санитарно-защитных зон предприятий не допускается размещать жилые дома, гостиницы, общежития, садово-дачную застройку, дошкольные и общеобразовательные учреждения, учреждения здравоохранения и отдыха, спортивные сооружения, другие общественные здания, не связанные с обслуживанием производства. Территория санитарно-защитных зон не должна использоваться для рекреационных целей и производства сельскохозяйственной продукции*

*3) В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полуфабрикатов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.*

*Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны П включают в себя:*

*1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: согласно технологического решения по проекту;*

*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 м;*

*3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений – согласно технологического решения по проекту;*

*4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80 %.*

**ВЗ Зона водозаборных сооружений.**

Зона предназначена для размещения водозаборных сооружений и соблюдения режима зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения первого пояса.

***Основные виды разрешенного использования :***

* водозаборные сооружения;
* водопроводные очистные сооружения;
* аэрологические станции;
* метеостанции;

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

* складские здания и помещения;
* насосные станции;
* комплектные трансформаторные подстанции наружной установки;
* контрольно-пропускные пункты.
* резервуары для хранения воды;
* объекты пожарной охраны;

*Условно разрешенные виды использования:*

- строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов;

- землеройные и другие работы.

*Предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории.*

**ТР Транспортной инфраструктуры.**

*Зона предназначена для размещения сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта, допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.*

 *Для предотвращения вредного воздействия объектов транспортной инфраструктуры на среду жизнедеятельности, обеспечивается соблюдение необходимых расстояний от таких объектов и других требований в соответствии с государственными градостроительными и специальными нормативами.*

***Основные виды разрешенного использования:***

* вокзалы, автостанции;
* АЗС, АГЗС;
* станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
* открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
* объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
* санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
* антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.
* размещение объектов дорожного сервиса;
* сооружения и коммуникации транспортной инфраструктуры;
* гостиницы.

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

* временные торговые объекты;
* магазины, торговые павильоны;
* киоски, лоточная торговля, павильоны розничной торговли;
* автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
* элементы благоустройства.

***Условно разрешенные виды использования:***

* предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты);
* аптеки;
* питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
* антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

*Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны Т-1 включают в себя:*

*1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: согласно технологического решения по проекту;*

*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 м;*

*3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений – согласно технологического решения по проекту;*

*4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80 %.*

### **Статья 46.4 Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны.**

**Р Зона парков, скверов, садов, спортивных комплексов и сооружений.**

Зона предназначена для организации парков, скверов, садов, размещения спортивных комплексов и сооружений, используемых в целях отдыха, занятий спортом, проведения массовых мероприятий.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования (городских парков, скверов, бульваров) переведены в установленном порядке на основании проектов планировки из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях (применительно к частям территории в пределах данной зоны, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями) градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

***Основные виды разрешенного использования:***

* парки;
* набережные;
* скверы, сады, бульвары;
* вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха: бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы;
* игровые детские площадки;
* спортплощадки, стадионы, корты;
* физкультурно-оздоровительные комплексы, спортзалы;
* прокат спортивного и игрового инвентаря;
* комплексы аттракционов, игровые залы, бильярдные;
* танцплощадки, дискотеки;
* летние театры и эстрады.

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

* некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
* некапитальные строения предприятий общественного питания;
* сезонные обслуживающие объекты;
* парковки.
* пункты оказания первой помощи;
* элементы благоустройства.

***Условно разрешенные виды использования:***

* конфессиональные объекты;
* учреждения культуры и искусства;
* предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);
* кинотеатры.
* общественные туалеты;
* площадки для выгула собак;
* парковки;
* резервуары для хранения воды;
* объекты пожарной охраны;
* киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли, обслуживания и общественного питания.
* спортивные площадки с капитальными объектами обслуживающего назначения.

*Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны Р-1 включают в себя:*

*1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:*

*Площадь территории парков, садов и скверов следует принимать не менее, га:*

*городских парков.............................................................................15*

*парков планировочных районов....................................................10*

*садов жилых районов......................................................................3*

*скверов..............................................................................................0,5*

*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 м;*

*3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений – согласно технологического решения по проекту;*

*4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 30 %.*

### **Статья 46.5 Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения.**

**СП-1 Зона кладбищ.**

Зона предназначена для размещения кладбищ, колумбариев. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

***Основные виды разрешенного использования*:**

* + - объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны;
		- захоронения;
		- колумбарии;
* мемориальные комплексы;
* дома траурных обрядов;
* бюро похоронного обслуживания;
	+ - бюро-магазины похоронного обслуживания;
* крематории (для действующих кладбищ);
* конфессиональные объекты.

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

- Открытые бесплатные автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

***Условно разрешенные виды использования:***

* хозяйственные корпуса;
* резервуары для хранения воды;
* объекты пожарной охраны;
* общественные туалеты.

 *Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны СП-1 включают в себя:*

*1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:*

|  |  |
| --- | --- |
| ***Наименование объекта*** | ***Размеры земельных участков*** |
| *- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны;* | *По заданию на проектирование* |
| *- захоронения;* | *0,24 га на 1 тыс. чел.* |
| *- колумбарии;* | *0,02 га на 1 тыс. чел.* |
| *- мемориальные комплексы;* | *По заданию на проектирование* |
| *- дома траурных обрядов;* | *1 объект на 0,5-1 млн. чел.* |
| *- бюро похоронного обслуживания;* | *1 объект на 0,5-1 млн. чел.* |
| *- бюро-магазины похоронного обслуживания;* | *По заданию на проектирование* |
| *- крематории (для действующих кладбищ);* | *По заданию на проектирование* |
| *- конфессиональные объекты.* | *По заданию на проектирование* |

*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 м;*

 *3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений – согласно технологического решения по проекту;*

 *4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80 %.*

**СП-2 Зона санитарно- технических сооружений.**

*Зона выделены для обеспечения правовых условий использования участков ТБО, скотомогильников, очистных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией полигона ТБО, биотермической ямы, скотомогильника.*

***Основные виды разрешенного использования:***

- мусоросжигательные и мусороперерабатывающие объекты мощностью до 40 тыс. т/год;

- усовершенствованные свалки ТБО;

- скотомогильники с захоронениями в ямах;

- участки компостирования твердых бытовых отходов;

- скотомогильники с биологическими камерами;

- сливные станции;

* станция аэрации;
* канализационные очистные сооружения;
* локальные очистные сооружения;
* насосные станции.

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

* хозяйственно-бытовые и иные вспомогательные здания и сооружения для обеспечения деятельности объектов;
* коммунальные объекты, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в зоне санитарно-технического назначения.

***Условно разрешенные виды использования:***

* промышленные предприятия и коммунально-складские организации I-V классов вредности,за исключением животноводческих ферм (комплексов);
* объекты складского назначения I-V классов вредности;
* энергоисточники коммунальной инфраструктуры;
* оптовые базы и склады, за исключениемскладов продовольственного сырья ипищевых продуктов;
* сооружения для хранения транспортных средств;
* автотранспортные предприятия;
* автобусные парки;
* проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
* АЗС;
* АГЗС;
* сельскохозяйственные угодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания.
* учреждения жилищно-коммунального хозяйства.

*Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны СП-2 включают в себя:*

*1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: Размеры земельных участков очистных сооружений локальных систем канализации и их санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от грунтовых условий и количества сточных вод, но не более 0,25 га, в соответствии с требованиями СП 32.13330.*

*Размеры земельных участков для станций очистки воды в зависимости от их производительности, тыс. м /сут, следует принимать по проекту, но не более, га:*

*до 0,8.......................................................................1*

*св. 0,8 до 12............................................................2*

*» 12 » 32..................................................................3*

*» 32 » 80..................................................................4*

*» 80 » 125................................................................6*

*» 125 » 250..............................................................12*

*» 250 » 400................................................................18*

*» 400 » 800................................................................24*

 *В остальных случаях: согласно технологического решения по проекту;*

*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 м;*

*3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений – согласно технологического решения по проекту;*

*4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80 %.*

### **Статья 46.6 Градостроительные регламенты. Зоны, в границах которых градостроительные регламенты не устанавливаются.**

**СХУ Зона сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.**

*Зона СХУ предназначены для сохранения и развития сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи и прочие, а также многолетних насаждений  (садов, ягодников питомников и т.п.), обеспечивающие их инфраструктуру, предотвращение их занятия другими видами деятельности.*

***Согласно Градостроительному кодексу действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.***

**ЛФ Зона земель лесного фонда**

*Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки государственного лесного фонда.*

*Отношения в области использования и охраны земель лесного фонда регулируются лесным и земельным законодательством Российской Федерации. Лесное законодательство Российской Федерации состоит из Лесного Кодекса, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации. Законы и иные нормативных правовые акты субъектов Российской Федерации, регулирующие лесные отношения, не могут противоречить Лесному Кодексу и принимаемым в соответствии с ним федеральным законом.*

**ООПТ Зона особо охраняемых природных территорий.**

***Согласно Градостроительному кодексу действие градостроительного регламента не распространяется на земли особо охраняемых природных территорий.***

Особо охраняемые природные территории - участки земли и недр, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны. (ст.1 ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» от 14.03.1995 № 33-ФЗ)

Особо охраняемые природные территории относятся к объектам общенационального достояния.

***На территории памятника природы запрещается:***

* *уничтожать информативные выходы горных пород и форм рельефа (их сработку, засыпку породами вскрыши, строительным и другим мусором);*
* *проводить несанкционированные горные работы;*
* *погребение объектов отвалами, терриконами, свалками;*
* *рубка деревьев, уничтожение и нарушение растительного покрова;*
* *гидротехническое вмешательство;*
* *повреждение форм рельефа и геологических обнажений;*
* *распашка территории.*

На территорию памятника природы налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается хозяйственная и иная деятельность, оказывающая негативное воздействие на окружающую среду и ведущая к деградации и (или) уничтожению природных объектов.

***Перечень мер, необходимых для сохранения памятника природы и ограничения хозяйственной деятельности на его территории:***

* *уничтожать информативные выходы горных пород и форм рельефа (их сработку, засыпку породами вскрыши, строительным и другим мусором);*
* *проводить несанкционированные горные работы;*
* *изменять ландшафт (исключать распашку земли, вырубку деревьев, кустарников, вытаптывание травостоя);*
* *проведение по соседству строительных и других работ, которые могут способствовать развитию эрозии;*
* *прогон и выпас скота.*

**ВО Зона земель, покрытых поверхностными водными объектами.**

*Действие градостроительного регламента не распространяется на земли, покрытые поверхностными водными объектами.*

*Отношения в области использования и охраны земель покрытых поверхностными водными объектами регулируются водным и земельным законодательством Российской Федерации. Водное законодательство Российской Федерации состоит из Водного Кодекса, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации. Законы и иные нормативных правовые акты субъектов Российской Федерации, регулирующие водные отношения, не могут противоречить Водному Кодексу и принимаемым в соответствии с ним федеральным законом.*

##

## Глава 14. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные санитарно-защитными, водоохранными и другими зонами.

### Статья 47. Описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в установленных санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах и иных зонах с особыми условиями использования территорий.

**1**. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон с особыми условиями использования территории, определяется градостроительными регламентами, определенными статьей 46, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей.

**2**. Земельные участки и объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон с особыми условиями использования территории, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, определённым настоящей статьёй, являются не соответствующими настоящим Правилам. Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов определяются статьей 6 настоящих Правил.

**3**. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах, иных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами:

Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006,

Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001,

Федеральный закон от 10.01.2002 № 7–ФЗ «Об охране окружающей среды»,

Федеральный закон от 30.03.99 № 52–ФЗ «О санитарно–эпидемиологическом благополучии населения»,

Федеральный закон от 04.05.99 № 96–ФЗ «Об охране атмосферного воздуха»,

Санитарно–эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН)
2.2.1/2.1.1.1200–03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»,

Санитарные правила и нормы СанПиН 2.1.4.1110–02 Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения,

Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (вместе с "Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон")

Постановление Правительства РФ от 20.11.2000 N 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей".

Закон РФ от 21.02.1992 N 2395-1 «О недрах».

Федеральный закон от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"

Федеральный закон от 14 марта 1995 г. N 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях"

**4**. Санитарно-защитные зоны устанавливаются вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека в целях снижения воздействия загрязнения на атмосферный воздух до значений, установленных гигиеническими нормативами.

Режим территории санитарно-защитной зоны:

* 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.
* В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других 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.

**5**. Водоохранные зоны выделяются в целях:

* предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод,
* предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов,
* сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в водоохранных зонах рек, других водных объектов, устанавливаются:

* виды запрещенного использования,
* условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных главой 7 настоящих Правил.

*Водоохранные зоны*

Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

* до десяти километров – в размере пятидесяти метров,
* от десяти до пятидесяти километров – в размере ста метров,
* от пятидесяти километров и более – в размере двухсот метров.

Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере пятидесяти метров.

Виды запрещенного использования в границах зоны водозаборных, иных технических сооружений:

–проведение авиационно-химических работ;

–применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;

–размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче–смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;

–складирование навоза и мусора;

–заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов;

–размещение стоянок транспортных средств;

–проведение рубок лесных насаждений.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон:

* использование сточных вод для удобрения почв,
* размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод,
* складирование навоза и мусора,
* заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов,
* размещение дачных и садоводческих участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов,
* отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 500 м от водного объекта,
* осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений,
* 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.

В границах прибрежных защитных полос, наряду с вышеуказанными ограничениями, запрещаются:

* распашка земель,
* применение удобрений,
* складирование отвалов размываемых грунтов, строительных материалов и минеральных солей, кроме оборудованных в установленном порядке причалов и площадок, обеспечивающих защиту водных объектов от загрязнения,
* установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садоводческих участков, выделение участков под индивидуальное строительство,
* выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Виды условно разрешённого использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон:

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию и 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.

*Прибрежные защитные полосы*

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.

Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина прибрежной защитной полосы озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере двухсот метров независимо от уклона прилегающих земель.

На территориях поселений при наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от береговой линии.

**6**. Дополнительные градостроительные регламенты на территориях затопления паводком 1% обеспеченности.

В границах зон затопления паводком 1% обеспеченности использование земельных участков и объектов капитального строительства, архитектурно–строительное проектирование, строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства осуществляется при условии проведения инженерной защиты территории от затопления паводковыми водами и подтопления грунтовыми водами путем подсыпки (намыва) грунта или строительства дамб обвалования или совмещения подсыпки и строительства дамб обвалования.

Выбор методов инженерной защиты и подготовки пойменных территорий, подверженных временному затоплению, зависит от гидрологических характеристик водотока, особенностей использования территории, характера застройки. Выбор наиболее рационального инженерного решения определяется архитектурно–планировочными требованиями и технико-экономическим обоснованием.

 Условия использования территории:

* жилищное строительство: полная и надежная защита от затопления паводком 1% обеспеченности на основании технико-экономического обоснования целесообразности защиты, путем искусственного повышения территории или строительства дамб обвалования, или выноса строений, организация и очистка поверхностного стока, дренирование территории;
* пашни: при полной защите от затопления паводком 1% обеспеченности, с сопутствующими мероприятиями;
* скважины водозаборов должны быть выполнены в насыпи с учетом паводка 1% обеспеченности;
* опоры высоковольтных линий электропередач и магистральные инженерно-технические коммуникации должны быть выполнены в насыпи с учетом паводка 1% обеспеченности.
* при реконструкции существующих объектов капитального строительства необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий.
* проведение мероприятий по укреплению участков, подверженных эрозии склонов( травяное и древесно-кустарниковое озеленение, подпорные стенки, насыпи и т.д.);
* ежегодное проведение противопаводковых мероприятий;
* осуществление централизованной канализации с выводом на очистные сооружения, устройство биотуалетов в зонах отдыха, строительство выгребных ям с гидроизоляционным покрытием и опорожнением их на зимний период;
* максимальное озеленение территории.

На территориях затопления паводком 1% обеспеченности запрещается:

* использование сточных вод для удобрения почв;
* размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
* осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
* реконструкция жилых и подсобных помещений и изменение параметров застройки без соответствующих обоснований и согласований с отделом архитектуры и градостроительства администрации Переволоцкого района;
* предоставление вновь образуемых земельных участков для индивидуального жилищного строительства;
* расширение действующих объектов производственного, коммунального и социального назначения;
* вырубка деревьев, кустарников (кроме рубок ухода за насаждениями, санитарных рубок);
* открытие карьеров строительных материалов;

Инженерная защита затапливаемых территорий проводится в соответствии со следующими требованиями:

* отметку бровки подсыпанной территории следует принимать не менее чем на 0,5 м выше расчетного горизонта высоких вод с учетом высоты волны при ветровом нагоне;
* за расчетный горизонт высоких вод следует принимать отметку наивысшего уровня воды повторяемостью один раз в 100 лет – для территорий, застроенных или подлежащих застройке жилыми и общественными зданиями.

**7**. Зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения и водопроводных сооружений.

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

В границах первого пояса ЗСО подземного источника водоснабжения запрещаются 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, а также применение ядохимикатов и удобрений.

**8**. Охранные зоны объектов электроснабжения

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:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) 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;

в) 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;

г) размещать свалки;

д) 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).

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо вышеописанных действий, запрещается:

а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей–стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

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

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) 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);

е) 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);

ж) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

з) 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).

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче–смазочных, материалов.

**9**. Охранные зоны объектов газоснабжения

На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается:

а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;

б) 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;

в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;

г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно – измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;

д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;

е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;

ж) разводить огонь и размещать источники огня;

з) рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;

и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;

к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;

л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

Лесохозяйственные, сельскохозяйственные и другие работы, не подпадающие под ограничения, указанные выше, и не связанные с нарушением земельного горизонта и обработкой почвы на глубину более 0,3 метра, производятся собственниками, владельцами или пользователями земельных участков в охранной зоне газораспределительной сети при условии предварительного письменного уведомления эксплуатационной организации не менее чем за 3 рабочих дня до начала работ.

Хозяйственная деятельность в охранных зонах газораспределительных сетей, не предусмотренная ограничениями, описанными ваше, при которой производится нарушение поверхности земельного участка и обработка почвы на глубину более 0,3 метра, осуществляется на основании письменного разрешения эксплуатационной организации газораспределительных сетей.

**10**. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в горных отводах месторождений полезных ископаемых.

Горный отвод - часть недр, предоставленная организации или предприятию для промышленной разработки содержащихся в ней полезных ископаемых. Горный отвод не дает право на использование поверхности в его границах, т.е. площадь горного отвода. не отождествляется с площадью земельного отвода, а определяется производственной мощностью и сроком службы горного предприятия.

При определении границ горного отвода учитываются пространственные контуры месторождения полезного ископаемого, зоны сдвижения горных пород, проектные контуры карьера (разреза), границы безопасного ведения горных и взрывных работ, зоны округов горно-санитарной охраны, зоны охраны от вредного влияния горных разработок и другие факторы, влияющие на состояние недр, земной поверхности и окружающей среды в связи с процессом геологического изучения и использования недр. Добыча полезных ископаемых осуществляется после получения документов, удостоверяющих уточненные границы горного отвода и в пределах этих границ. Самовольное пользование недрами и самовольная застройка площадей залегания полезных ископаемых прекращаются без возмещения затрат, произведенных за время незаконного пользования недрами и затрат по рекультивации территории и демонтажу возведенных объектов.

Застройка площадей залегания полезных ископаемых, а также размещение в местах их залегания подземных сооружений допускается лишь в исключительных случаях в соответствии с Кодексом РФ «О недрах», СНиП «СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» и с разрешения органов управления Государственным фондом недр и органов Федерального горного и промышленного надзора России в установленном ими порядке только при условии обеспечения возможности извлечения полезных ископаемых или доказанности экономической целесообразности застройки. При выдаче разрешений на застройку площади горного отвода зданиями и сооружениями различного назначения, условия застройки согласовываются в обязательном порядке с получившим горный отвод недропользователем. Предоставление земельных участков на площади горного отвода для несельскохозяйственных нужд иному землепользователю производится по согласованию с органами Госгортехнадзора России и владельцем горного отвода.

Архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства в зоне горных отводов осуществляется по согласованию с органами государственной власти в области горного надзора в порядке, установленном нормативными правовыми актами Российской Федерации. На любую территорию, проектируемую для застройки в пределах горных отводов, необходимо выполнение горно-геологического обоснование застройки с согласованием условий застройки.

В границах зон горных выработок использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с требованиями СНиП 2.01.09-91 «Здания и сооружения на подрабатываемых территориях и просадочных грунтах».

При строительстве на территориях, где возможно техногенное затопление или подтопление, вызываемое разработкой месторождений полезных ископаемых или ликвидацией шахт (погашения горных выработок) способом затопления, должна быть предусмотрена инженерная защита территорий в соответствии с требованиями СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территорий от затопления и подтопления». Прогноз затопления или подтопления территорий и проектирование защиты от этого территорий необходимо осуществлять на основании заключения специализированной организации.

**11**. Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия и особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия.

В границах территории объекта культурного наследия:

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;

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;

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.

Особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения археологических полевых работ в порядке, установленном законодательством, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо выявленного объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанным объектам.