

-ЧАСТЬ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

РАЗДЕЛ 7. Территориальные зоны.

(Карты градостроительного зонирования на территорию поселения и на территорию населённого пункта)

Статья 39. Общие положения о территориальных зонах.

1. Карта градостроительного зонирования представлена в виде картографического документа являющегося неотъемлемой частью настоящих Правил. На карте градостроительного зонирования отображены границы и кодовые обозначения установленных Правилами территориальных зон;

2. Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования установлены преимущественно по границам кварталов кадастрового зонирования. В случае, если в пределах территории квартала допускается размещение объектов, виды разрешенного использования которых соотносятся с разными территориальными зонами и их размещение соответствует положениям Генерального плана, то территория квартала разделена на части, относящиеся к разным территориальным зонам. При этом границы территориальных зон в пределах квартала установлены по естественным границам природных объектов и иным границам, отраженным в составе земельного кадастра, а также по границам земельных участков зарегистрированных в государственном земельном кадастре.

Границы территориальных зон, для которых отсутствует возможность однозначной картографической привязки, определены по условным линиям, соответствующим: границам функциональных зон генерального плана; границам зон с особыми условиями использования территории; иным границам, отображенным на топографической основе, используемой для разработки карты градостроительного зонирования. Местоположение границ территориальных зон, установленных по условным линиям, подлежит уточнению в документации по планировке территории и в иных документах, разрабатываемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, законами Волгоградской области и нормативно-правовыми актами, с последующим внесением соответствующих изменений в Правила землепользования и застройки.

Границы земельных участков, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, в части границ земельных участков, расположенных в границах территорий общего пользования и границ земельных участков, занятых линейными объектами, отображены условно в соответствии с перечнем указанных территорий, установленным Градостроительным кодексом РФ и иной ранее разработанной градостроительной документацией, а также материалов топографической съемки.

Местоположение границ указанных земельных участков подлежит установлению в составе документации по планировке территории, разрабатываемой и утверждаемой в соответствии с действующим законодательством и внесению в качестве изменений для отображения в Правила землепользования и застройки.

3. Градостроительные регламенты установлены Правилами в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территориальных зон, отображенных на карте градостроительного зонирования, кроме земель водного фонда, покрытых поверхностными водами, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), для которых в соответствии с федеральным законодательством градостроительные регламенты не устанавливаются.

4. Действие установленных Правилами градостроительных регламентов распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах территориальных зон, за исключением земельных участков:

- расположенных 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;
- расположенных в границах территорий общего пользования;
- занятых линейными объектами;
- предоставленных для добычи полезных ископаемых.

5. Совокупность предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента является единой для всех объектов в пределах соответствующей территориальной зоны, если иное специально не оговорено в составе градостроительного регламента.

6. В графическом виде границы территориальных зон отображены на Картах градостроительного зонирования прилагаемых в Части IV Правил.

7. Перечень территориальных зон, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащий наименования и кодовые обозначения зон, сгруппированных по видам, и указание целей выделения зон, приведен в статье 40.

8. Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования установлены в соответствии со ст. 34 Градостроительного кодекса, преимущественно в привязке к границам кварталов земельного Кадастрового зонирования. Границы территориальных зон, для которых отсутствует возможность однозначной картографической привязки, определены по условным линиям в привязке к границам функциональных зон Генерального плана Самофаловского сельского поселения. Границы территориальных зон, установленных в привязке к условным линиям может уточняться в документации по планировке территории и в иных документах в соответствии с законодательством Российской Федерации с последующим внесением соответствующих изменений в Правила.

Статья 40. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования - границы территориальных зон.

На карте градостроительного зонирования территории сельского поселения выделены следующие виды территориальных зон и установлены их границы:

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
	<i>Земли сельскохозяйственного назначения</i>
СХ1	зона земель сельскохозяйственных угодий
СХ2	зона земель сельскохозяйственных угодий
СХ-В	зона земель занятых водными объектами
СХ-ОБ	зона земель занятых сельскохозяйственным производством
	<i>Земли населённых пунктов</i>
ЖАА	жилая зона застройки индивидуальными жилыми домами
ЖБА	жилая зона застройки индивидуальными жилыми домами

ОДАБ	общественно-деловая зона объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения
ОДГА	общественно-деловая зона объектов здравоохранения, культуры, спорта
КАА	производственная зона коммунальных объектов
ПАБ	производственная зона коммунальных объектов
ИАБ	производственная зона объектов инженерной инфраструктуры
СХА	зона сельскохозяйственных угодий
РАА	зона рекреационного назначения
РБА	зона рекреационного назначения
ООТБА	зона особо охраняемой территории
СПЕА	зона специального назначения
<i>Земли промышленности и иного специального назначения</i>	
ПР-ТР41	зона земель железнодорожного транспорта
ПР-ТР43	зона земель железнодорожного транспорта

РАЗДЕЛ .8. Зоны с особыми условиями использования территории
(Карты зон с особыми условиями использования территории на территорию поселения и на территорию населённого пункта)

Статья 41. Общие положения о зонах с особыми условиями использования территории.

1. Карта границ зон с особыми условиями использования территорий представлены в форме картографического документа, являющегося неотъемлемой частью настоящих Правил. На карте зон с особыми условиями использования территорий входящих в состав карты градостроительного зонирования, отображено принципиальное местоположение границ зон с особыми условиями использования территории, устанавливаемыми по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям, установленным на основе действующих нормативных документов.

Точное местоположение границ указанных зон и территорий подлежит установлению в соответствии с действующим законодательством в составе проектов соответствующих видов зон и внесению в качестве поправок в Правила землепользования и застройки Волгоградской области.

2. Перечни зон с особыми условиями использования территорий, отображение их границ на карте градостроительного зонирования и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на их территории указаны в соответствии с нормативными правовыми актами органов власти Российской Федерации и Волгоградской области:

Федеральные законы:

- Федеральный закон РФ «Водный кодекс РФ» (от 03.06.2006 № 74 –ФЗ с последующими уточнениями);
- СНиП 2.04.02-85. «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения»;
- Федеральный закон РФ от 14.03.1995 № 33 – ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- ГОСТ 22283-88 Шум авиационный. Допустимые уровни шума на территории жилой застройки и методы его измерения. М., 1989 г.;
- Федеральный закон РФ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (от 25.06.2002 № 73 - ФЗ с последующими уточнениями);
- Федеральный закон РФ «Об охране окружающей среды» от 10 января 2002года №7-ФЗ;
- Федеральный закон РФ « Об особо охраняемых природных территориях» от 14 марта 1995 года №33-ФЗ;
- Федеральный закон РФ «Об природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах» от 23 февраля 1995 года №26-ФЗ;
- Федеральный закон РФ «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 8 ноября 2007 года №257-ФЗ.

Постановления Правительства Российской Федерации:

- Положение о водоохраных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 г. № 1404.
- О порядке установления и использования полос отвода федеральных автомобильных дорог от 14 апреля 2007 года №233
- Об утверждении правил установления и использования придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования от 01 декабря 1998 года №1420
- Об обеспечении жилищного и иного строительства на земельных участках, находящихся в федеральной собственности от 03 апреля 2008 года №234
- Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей от 20 ноября 2000 года №878
- Об утверждении положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации от 26 апреля 2008 года №315
- Об утверждении положения о проведении территориального землеустройства от 07 июня 2002 года №396
- Об утверждении правил определения размеров земельных участков для размещения воздушных линий электропередач и опор линий связи, обслуживающих электрические сети от 11 августа 2003 года №486
- О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог от 12 октября 2006 года №611
- Об утверждении правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причинённых изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собст-

венников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц от 07 мая 2003 года №262

Постановления Главного государственного санитарного врача Российской Федерации

- О введении в действие санитарных правил и норм Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения СанПиН 2.14.1110-02
- О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/21.1.1200-03 Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов (с изменениями на 10 апреля 2008 года)
- Санитарные правила содержания территорий населенных мест СанПиН 42-128-4690-88

Постановления Главы администрации Волгоградской области:

- Об утверждении перечней особо охраняемых природных территорий Волгоградской области от 04 июля 2006 года №805
- О государственных зоологических (охотничьих) заказниках в Волгоградской области от 26 июля 2000 года №459
- Об утверждении границ охранных зон памятников археологии, расположенных на территории Волгоградской области от 08 июля 2002 года №528
- Об установлении границ запретной зоны и запретного района про арсенале боеприпасов войсковой части 92921 от 05 декабря 2003 года №949
- Об утверждении положения о порядке продажи земельных участков собственникам объектов недвижимости от 24 июля 2002 года №575
- Об утверждении временных региональных нормативов градостроительного проектирования Волгоградской области от 05 сентября 2007 года №1574
- Об утверждении Схемы территориального планирования Волгоградской области от 14.09.2009 года №337-П

Постановления органов местного самоуправления Городищенского муниципального района Волгоградской области:

- Решение Городищенской районной Думы Волгоградской области от 26 апреля 2005 года №808 «Об установлении предельных размеров земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального строительства, а также установления категорий граждан, которым земельные участки предоставляются бесплатно»
- Постановление Главы администрации Городищенского района от 18 марта 2005 года №586 «Об утверждении материалов мониторинга земель»

ГОСТ, СНиП, СП, ВСН, СН:

- СНиП II-12-77 «Защита от шума»;
- СНиП 2.- 07.-01.89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 2.- 07.-01.89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

3. Границы зон с особыми условиями использования территорий установлены:

- по границам территориальных зон карты градостроительного зонирования;
- по элементам кадастрового зонирования;
- по нормативным размерам;
- по границам природных элементов.

Границы озелененных территорий историко-культурного назначения, водоохран-ных зон и прибрежных защитных полос определены в соответствии с установленными и закрепленными границами.

Границы некоторых зон экологических ограничений природного комплекса посе-ления, зон санитарной охраны водозаборов установлены по рельефу или по отметке уров-ня затопления. Границы этих зон находятся вне элементов кадастрового зонирования и из-за невозможности определения границ в натуре, точно определяются только на топо-графической основе.

Границы зон экологических ограничений от стационарных техногенных источни-ков определены в соответствии с размером санитарно-защитной зоны, установлены по ра-диусу от границы участка предприятия или объекта и привязаны к элементам кадастрово-го зонирования.

Охранные коридоры инженерных коммуникаций установлены посредством метра-жа от воздушных линий электропередач, канализационных, водопроводных и газопровод-ных сетей.

Зоны охраняемых территорий объектов культурного наследия и режимы зон охра-няемых территорий устанавливаются в соответствии с нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

4. Содержание ограничений, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении использования земельных участков и объектов не-движимости, определяется на основе положений нормативных правовых актов органов го-сударственной власти, установивших эти ограничения, том числе на основе сведений о режимах использования земель в границах зон с особыми условиями использования терри-торий.

Для зон с особыми условиями использования территории градостроительным рег-ламентом в составе указанных в настоящем пункте ограничений могут быть указаны: а) не-обходимость согласования конкретных вопросов использования земельных участков, объ-ектов капитального строительства специально уполномоченными органами; б) возмож-ность установления указанными органами дополнительных требований к использованию земельных участков, объектов капитального строительства, подлежащих соблюдению при разработке проектной документации.

Статья 42. Перечь зон с особыми условиями использования территории, вы-деленных на карте градостроительного зонирования - границ зон с особыми условиями использования территории.

На картах зон с особыми условиями использования территорий, входящих в состав карты градостроительного зонирования сельского поселения, отображены следующие виды зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и сани-тарно-гигиеническим требованиям:

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
<i>Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения</i>	
ЗСО-1-01	Зона санитарной охраны. Первый пояс
ЗСО-1-02	Зона санитарной охраны. Первый пояс
ЗСО-2-01	Зона санитарной охраны. Второй и третий пояс
<i>Водоохранные зоны</i>	
ВОЗ-1-01	Водоохранная зона. Реки или ручьи
ВОЗ-1-03	Водоохранная зона. Реки или ручьи
ВОЗ-3	Водоохранная зона. Водоохранилище на водотоке, пруд
<i>Санитарно-защитные зоны</i>	
СЗЗ-1-01	Санитарная зона промышленных объектов и производства I-II класса опасности
СЗЗ-2-11	Санитарная зона промышленных объектов и производства III-IV класса опасности
СЗЗ-2-12	Санитарная зона промышленных объектов и производства III-IV класса опасности
СЗЗ-2-13	Санитарная зона промышленных объектов и производства III-IV класса опасности
СЗЗ-3-10	Санитарная зона промышленных объектов и производства V класса опасности
СЗЗ-4	Санитарная зона. Канализационные очистные сооружения
<i>Санитарные разрывы</i>	
ЭСР-01	Санитарные разрывы для ВЛ
ЭСР-02	Санитарные разрывы для электроподстанций, ТП
ГУСР-0111	Санитарные разрывы от трубопроводов для сжиженных углеводородных газов
<i>Охранные зоны, полосы отвода</i>	
ПОЖД	Железнодорожной

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 43. Общие положения о градостроительных регламентах и ограничениях, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1. В градостроительных регламентах в отношении земельных участков и объектов капитального строительства указываются:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: основные виды разрешенного использования; условно разрешенные виды использования; вспомогательные виды разрешенного использования

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

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства могут быть указаны в градостроительном регламенте дифференцированно – с учетом допустимости их применения, в различных частях (в том числе, уровнях) здания или участка.

3. Наряду с основными и условно разрешенными видами использования, в составе градостроительного регламента дополнительно к ним и осуществляемые совместно с ними на территории одного земельного участка могут применяться вспомогательные виды разрешенного использования.

4. Отсутствие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, в числе указанных в градостроительном регламенте, означает недопустимость такого использования земельных участков, за исключением случаев, когда по последствиям их применения они могут быть признаны аналогичными иным разрешенным видам использования, указанным в составе градостроительного регламента соответствующей территориальной зоны.

5. Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в числе указанных в градостроительном регламенте в составе условно разрешенных означает, что для его применения необходимо специальное разрешение. Выдача указанного разрешения осуществляется в порядке, изложенном в статье 28 настоящих Правил. Указанное разрешение может сопровождаться установлением условий, выполнение которых направлено на предотвращение ущерба смежным землепользователям и недопущение существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

6. Размещение в границах земельных участков инженерно-технических объектов, сооружений и коммуникаций (электро-, водо-, газообеспечения, канализования, телефонизации и т.д.), обеспечивающих реализацию разрешенного использования объектов капитального строительства, расположенных на этих участках, является всегда разрешенным при условии соблюдения технических регламентов.

7. Совокупность предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента является единой для всех объектов в пределах соответствующей территориальной зоны, если иное специально не оговорено в составе регламента.

8. Содержание ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении использования земельных участков и объектов капитального строительства, в составе градостроительного регламента определено на основе положений нормативных правовых актов органов государственной власти, установивших

Зона выделена для обеспечения организационно-правовых условий и процедур формирования площадок сельскохозяйственных производств

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1 Основные виды разрешенного использования

- объекты используемые для производства сельскохозяйственной продукции;
- объекты, используемые для хранения сельскохозяйственной продукции;
- объекты первичной переработки сельскохозяйственной продукции;

1.2 Вспомогательные виды разрешённого использования

- административные и конторские здания
- гаражи и стоянки хранения грузовых автомобилей, специальной и сельскохозяйственной техники;
- объекты авторемонтного назначения;
- хозяйственные объекты и дворы

1.3 Условно-разрешённые виды использования

- объекты коммунально-бытового назначения;
- питомники растений для озеленения и благоустройства территорий

Таблица III:1 Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны земель, занятых сельскохозяйственным производством (СХ-ОБ)

Размеры и параметры	Единицы измерения	объекты, используемые для производства сельскохозяйственной продукции	объекты, используемые для хранения сельскохозяйственной продукции	объекты первичной переработки сельскохозяйственной продукции
1	2	3	4	5
2.1 Предельные размеры земельных участков				
минимальная площадь	кв.м	5000	2000	1000
максимальная площадь	кв.м	-	-	-
минимальная ширина вдоль фронта улицы	м	-	-	-
2.2 Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений				
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	1,5	3,0	3,0
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы участка	м	1,5	1,0	1,0
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от задней границы участка	м	1,5	1,0	1,0
2.3 Предельные параметры зданий, строений, сооружений				
максимальная высота (до конька крыши)	м	4	12	12
максимальная высота стен зданий	м	3	9	9
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	3	4	4
2.4 Максимальный процент застройки в границах земельного участка				
	%	2	80	80

Земли населённых пунктов

Статья 47. Жилая зона (ЖАА)

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования кварталов из жилых зданий с минимально разрешенным набором услуг для населения местного значения и возможностью ведения непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции в целях удовлетворения личных потребностей.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1. Основные виды разрешенного использования

- отдельно стоящие усадебные жилые здания личных подсобных хозяйств
- отдельно стоящие односемейные жилые здания
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания
- школы общеобразовательные
- строения для содержания домашних животных и птицы;
- здания, строения, сооружения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью.

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

- отдельно стоящие или встроенные в жилые здания гаражи и открытые парковки
- производственные, бытовые здания, строения и сооружения;
- хозяйственные постройки;
- теплицы, оранжереи;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- палисадники, огороды, сады;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- площадки для сбора мусора;
- индивидуальные бассейны.

1.3. Условно-разрешенные виды использования

- пункты оказания первой медицинской помощи
- аптечные учреждения
- здания, строения, сооружения бытового обслуживания населения (ремонт бытовой техники, ателье, парикмахерские, косметические и лечебно-профилактические салоны, химчистки, прачечные);
- площадки с сооружениями для детей, отдыха, спортивных занятий;
- здания со спортзалами и помещениями для досуговых занятий;
- школы-интернаты любого профиля и дома ребенка
- кафе, закусочные отдельно стоящие
- объекты, связанные с отправлением культа
- объекты коммунально-бытового назначения
- объекты социального назначения;
- здания, строения, сооружения почтовых отделений, телефонных и телеграфных станций

- временные объекты торговли (павильоны розничной и мелкооптовой торговли) и обслуживания населения
- плодовые и овощные хранилища (сооружения для хранения плодовых и овощных культур)
- садоводческие и дачные хозяйства.

Таблица III.1 Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для жилой зоны (ЖАА)

Размеры и параметры	Единицы измерения	отдельно стоящие усадебные жилые здания личных подсобных хозяйств	отдельно стоящие односемейные жилые здания	детские сады, иные объекты дошкольного воспитания	школы общеобразовательные	строения для содержания домашних животных и птицы	здания, строения, сооружения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью
1	2	3	4	5	6	7	8
Предельные размеры земельных участков							
минимальная площадь	кв.м	600	600	3000	6000	600	600
максимальная площадь	кв.м	1500	1500	10000	25000	1200	1200
минимальная ширина вдоль фронта улицы	м	15	10	20	25	10	10
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений							
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	0	0	25	25	5	5
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы участка	м	0 - при примыкании 3 - в остальных случаях	0 - при примыкании 3 - в остальных случаях	15	15	3	3
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от задней границы участка	м	3	3	15	15	3	3
Предельные параметры зданий, строений, сооружений							
максимальная высота (до конька крыши)	м	12	12	12	12	7	7
максимальная высота стен зданий	м	9	9	9	9	5	5
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	4	4	4	4	4	4
Максимальный процент застройки в границах земельного участка							
	%	60	75	50	50	40	60

СТАТЬЯ 48.

ЖИЛАЯ ЗОНА (ЖБА)

Зона застройки малоэтажными жилыми домами Зона выделена для обеспечения правовых условий и разрешительных процедур формирования жилых районов, микрорайонов и кварталов смешанной застройки из блокированных жилых зданий, многоквартирных зданий, зданий, строений, сооружений обслуживания населения и нежилого назначения.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1. Основные виды разрешенного использования:

- блокированные двухквартирные и четырёхквартирные жилые здания;
- жилые здания
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы общеобразовательные;
- школы-интернаты любого профиля и дома ребенка;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- здания, строения, сооружения почтовых отделений, телефонных и телеграфных станции;
- здания, строения, сооружения пунктов охраны общественного порядка, милиции;
- бани и водно-оздоровительные комплексы;
- здания, строения, сооружения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб;
- здания, строения, сооружения предприятий бытового обслуживания населения;
- здания со спортзалами и помещениями для досуговых занятий ;
- аптечные учреждения.

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- хозяйственные постройки;
- сады, огороды, палисадники;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- площадки для сбора мусора;
- площадки для детей, отдыха, спортивных занятий;
- теннисные корты;
- парковки автомобилей;
- парковки автомобилей перед обслуживающими и нежилыми зданиями, строениями, сооружениями;
- встроенно-пристроенные гаражи для легковых автомобилей (включая подземные и заглубленные);
- открытые автостоянки для временного хранения легковых автомобилей вместимостью не более 100 автомобилей;
- отдельно стоящие гаражи для обеспечения потребностей льготных категорий населения;
- надворные туалеты.

1.3. Условно-разрешенные виды использования

- магазины товаров первой необходимости общей ;
- магазины специализированной торговли;
- торговые и торгово-развлекательные здания, строения, сооружения ;
- здания, строения, сооружения общественного питания площадью ;
- временные объекты торговли (киоски, лоточная торговля, павильоны розничной торговли) и обслуживания населения;
- автозаправочные станции;
- общественные пожарные резервуары для хранения воды;
- здания со спортзалами и помещениями для досуговых занятий;
- клубы, в том числе специализированного назначения;
- объекты, связанные с управлением культуры.

Таблица III. 2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны застройки малоэтажными жилыми домами (ЖБА)

Размеры и параметры	Единицы измерения	блокированные двухквартирные и четырехквартирные жилые здания	жилые здания	детские сады, иные объекты дошкольного воспитания	школы общеобразовательные	школы-интернаты любого профиля и дома ребенка	пункты оказания первой медицинской помощи	здания, строения, сооружения почтовых отделений, телефонных и телеграфных станций	здания, строения, сооружения пунктов охраны общественного порядка, милиции	бани и водно-оздоровительные комплексы	здания, строения, сооружения бытового обслуживания населения	здания со спортивными и помещениями для досуговых занятий	здания, строения, сооружения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб	аптечные учреждения
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	14	15	17	19
2.1. Предельные размеры земельных участков														
минимальная площадь	кв.м	400	800	4000	20000	4000	2000	700	1000	1500	1000	2000	1000	1000
максимальная площадь	кв.м	1200	3000	10000	30000	16000	4000	1000	1500	2500	8000	5000	3000	3000
минимальная ширина вдоль фронта улицы	м	6	35	35	35	35	35	6	10	8	20	30	10	20
2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений														
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	0	0	25	25	25	3*	3*	3*	3*	5*	5*	5*	1*
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы участка	м	0	7,5	15	15	15	3	3	3	3	3	3	3	3
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от задней границы участка	м	10	7,5	15	15	15	3	3	3	3	3	3	3	3
2.3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений														
максимальная высота (до самой высокой точки)	м	13	13	9	13	13	6	6	6	9	9	13	9	6
максимальная высота стен	м	10	10	6,5	10	10	4	4	4	6,5	6,5	10	6,5	4
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка														
	%	50	50	0	0	0	50	70	50	70	70	70	70	70

* - если иной показатель не установлен проектом планировки

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования центра поселения с преимущественным спектром обслуживающих видов недвижимости, разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства, связанных с удовлетворением периодических потребностей населения.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1. Основные виды разрешенного использования

- конторские здания с офисами организаций, фирм, компаний
- магазины, торговые центры, мини-рынки
- торгово-развлекательные здания, строения, сооружения
- клубы, дискотеки, танцзалы, рынки открытые и закрытые, спортивные клубы и залы
- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары);
- аптеки;
- транспортно-экспедиционные агентства и фирмы
- здания и сооружения бытового обслуживания населения
- отделения, участковые пункты милиции.

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

- встроенные в здания и пристроенные гаражи;
- парковки перед зданиями, строениями и сооружениями деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.

1.3. Условно-разрешенные виды использования

- жилые дома разных типов;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- бани и сауны;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;

Таблица III. 3. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для общественно-деловой зоны (ОДАБ)

Размеры и параметры	Единицы измерения	конторские здания с офисами организаций, фирм, компаний	магазины, торговые центры, мини-рынки	клубы, дискотеки, танцзалы, спортивные залы	Торгово-развлекательные здания строения, сооружения	предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары)	аптеки	транспортно-экспедиционные агентства и фирмы	здания и сооружения бытового обслуживания населения	отделения, участковые пункты милиции
1	2	3	4	5	6	7	8	11	12	13
Предельные размеры земельных участков										
минимальная площадь	кв.м	1200	2000	2000	2000	1500	500	2000	500	500
максимальная площадь	кв.м	4500	5000	5000	5000	-	2000	6000	2000	2500
минимальная ширина вдоль фронта улицы	м	35	30	30	30	10	6	30	20	10
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений										
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	3*	1*	5*	5*	5*	3	5*	5*	5*
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы участка	м	3*	3	3	3	-	3	3	3	3
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от задней границы участка	м	3*	3	3	3	-	3	3	3	3
Предельные параметры зданий, строений, сооружений										
максимальная высота (до самой высокой точки)	м	13	9	13	13	8	6	6	9	6
максимальная высота стен	м	10	6,5	10	10	7	4	4	6,5	4
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	4	4	4	4	5	4	4	4	4
Максимальный процент застройки в границах земельного участка										
	%	50	70	70	70	70	70	50	70	50

* - если иной показатель не установлен проектом планировки

Статья 50.

Общественно-деловая зона (ОДГА)

Зона выделена для обеспечения правовых условий и разрешительных процедур, связанных с размещением объектов здравоохранения, культуры и спорта.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1. Основные виды разрешенного использования

- музеи и выставочные залы, картинные, художественные галереи и салоны ;
- объекты связанные с оправлением культа;
- мемориальные комплексы;
- гостиницы, гостевые дома;
- кинотеатры, видеосалоны, кинокомплексы;
- дома культуры, клубы для общения и досуговых занятий, встреч, детей и молодёжи, библиотеки;
- здания и сооружения спортивного назначения с помещениями для досуговых занятий; клубы для отдыха или иного специализированного назначения;
- здания, строения, сооружения дискотек;
- поликлиники и пункты оказания первой медицинской помощи;
- аптечные учреждения;

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- встроено-пристроенные гаражи для легковых автомобилей (включая подземные, полу-подземные (заглубленные));
- парковки автомобилей перед зданиями культуры и спорта.

1.3. Условно-разрешенные виды использования

- объекты торговли (киоски, лоточная торговля, павильоны розничной торговли) и обслуживания населения;

Таблица III. 4. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны делового, общественного и коммерческого назначения городского значения (ОДГА)

азмеры и параметры	Единицы измерения	поликлиники и пункты оказания первой медицинской помощи	музеи и выставочные залы, картинные, художественные галереи и салоны	объекты связанные с опрвлением культуры	мемориальные комплексы	гостиницы, гостевые дома	кинотеатры, видеосалоны, кинокомплексы	дома культуры, клубы для общения и досуговых занятий, встреч, детей и молодежи, библиотеки	здания и сооружения спортивного назначения с помещениями для досуговых занятий	клубы для отдыха или иного специализированного назначения	здания, строения, сооружения дискотек	аптечные учреждения
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
минимальная площадь	кв.м	3000	2500	3000	500	20000	3000	2000	3000	1000	1500	100
минимальная ширина вдоль фронта улицы	м	35	20	30	10	20	20	10	20	10	10	20
2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений												
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	5*	5*	5*	1	5*	5*	5*	5*	5*	5	3
2.3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений												
максимальная высота (до самой высокой точки)	м	18	6	25	25	25	10	10	10	10	3	3
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	5	5	5	-	5	5	5	5	5	9	6
2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка												
	%	50	80	50	50	50	70	70	70	80	70	70

Статья 51.

Производственная зона коммунальных объектов (КАА)

Зона выделена для обеспечения правовых условий и разрешительных процедур формирования земельных участков для размещения коммунальных и складских объектов.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1. Основные виды разрешенного использования

- хозяйственные постройки сарайно-складского типа;
- гаражи боксового типа;
- надземные гаражи, автостоянки;
- здания, строения, сооружения жилищно-эксплуатационных предприятий и служб;
- здания, строения, сооружения пожарной охраны;
- здания, строения, сооружения органов внутренних дел.

1.3. Условно-разрешенные виды использования

- автозаправочные станции различного типа;
- питомники растений для озеленения и благоустройства территории.

Таблица III. 5. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны размещения объектов коммунально-бытового назначения (КАА)

Размеры и параметры	Единицы измерения	хозяйственные постройки сарайно-складского типа	гаражи боксового типа	надземные гаражи, автостоянки	здания, строения, сооружения жилищно-эксплуатационных предприятий и служб	здания, строения, сооружения пожарной охраны	здания, строения, сооружения органов внутренних дел
1	2	3	4	5	6	7	8
2.1. Предельные размеры земельных участков							
минимальная площадь	кв.м	2500	600	600	1000	2000	1000
минимальная ширина вдоль фронта улицы	м	-	15	15	3000	10	10
2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений							
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	8	8	8	5	8	1,5*/8* *
2.3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений							
максимальная высота (до самой высокой точки)	м	8	8	8	9	8	12
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	4	4	4	4	4	4
2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка							
	%	70	50	50	70	50	70

* - при отсутствии въезда в здание

** - при наличии въезда в здание

*Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования промышленных площадок, включающих **производственные предприятия** без избыточных выбросов (сбросов) загрязняющих веществ, избыточных запахов, вибрации, шума и не оказывающих вредного воздействия на окружающую среду.*

Сочетание различных видов разрешенного использования объектов недвижимости осуществляется только при соблюдении санитарных и экологических нормативов и требований.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1. Основные виды разрешенного использования

- основные площадки производственных предприятий III, IV и V класса вредности различного профиля;
- объекты складского назначения различного профиля;
- гаражи и стоянки хранения грузовых автомобилей, автобусов;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- санитарно-технические сооружения и сооружения коммунального назначения;
- административные и конторские здания;
- проектные, научно-исследовательские организации и лаборатории;
- теплицы;
- специализированные павильоны по продаже товаров собственного производства;
- здания, строения сооружения, павильоны оптовой и мелкооптовой торговли;
- здания, строения, сооружения пожарной охраны;
- здания, строения, сооружения органов внутренних дел и министерства обороны;
- озелененные территории санитарно-защитных зон.

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

- автотранспортные предприятия;
- гаражи боксового типа, малоэтажные, подземные и надземные гаражи, автостоянки;
- здания, строения, сооружения жилищно-эксплуатационных предприятий и служб;
- питомники растений для озеленения и благоустройства территории города.

1.3. Условно-разрешенные виды использования

- автозаправочные станции различного типа;
- объекты торговли (киоски, лоточная торговля, павильоны) и обслуживания населения;
- здания, строения, сооружения общественного питания (кафе, столовые, буфеты);
- здания, строения, сооружения коммунально-бытового назначения;

Таблица III.6. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для производственной зоны (ПАБ)

Размеры и параметры	Единицы измерения	основные площади производственных предприятий III, IV, V класса вредности различного профиля	объекты складского назначения различного профиля	гаражи и стоянки хранения грузовых автомобилей, автобусов	станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия	санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения	административные и конторские здания	проектные, научно-исследовательские организации и лаборатории	теплицы	специализированные павильоны по продаже товаров собственного производства	здания, строения сооружения, павильоны оптовой и мелкооптовой торговли	здания, строения, сооружения пожарной охраны	здания, строения, сооружения органов внутренних дел и министерства обороны	озелененные территории санитарно-защитных зон	объекты технического и инженерного обеспечения предприятий
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Предельные размеры земельных участков															
минимальная площадь	кв.м	2000	2500	600	1000	-	200	200	500	500	1000	2000	1000	100	-
минимальная ширина вдоль фронта улицы	м	25	-	15	15	-	10	10	-	10	15	10	10	-	-
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений															
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	$\frac{1,5*}{8**}$	8	8	8	-	1,5	1,5	8	1	1	8	$\frac{1,5*}{8**}$	-	-
Предельные параметры зданий, строений, сооружений															
максимальная высота (до самой высокой точки)	м	ПП	8	8	8	-	12	12	8	6	6	8	12	-	-
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	ПП	4	4	4	-	4	4	4	4	4	4	4	-	-
Максимальный процент застройки в границах земельного участка															
	%	50	80	50	50	-	80	80	80	80	80	50	70	-	-

ПП - устанавливается по проектной документации

* - при отсутствии въезда в здание

** - при наличии въезда в здание

Статья 53.

Зона инженерной инфраструктуры (ИАБ)

Зона выделена для обеспечения правовых условий эксплуатации линейно-кабельных сооружений. В соответствии с подпунктом 3 пункта 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительных регламентов на земельные участки и объекты капитального строительства в этой зоне не распространяется. Их использование определяется уполномоченными органами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 54.

Зона сельскохозяйственного использования (СХА)

Зона выделена для обеспечения организационно-правовых условий сохранения сельскохозяйственных назначения, предотвращения их занятия другими видами деятельности, и предназначена для выращивания сельхозпродукции.

Условно-разрешенные виды использования

- луга, пастбища;
- животноводческие фермы;
- подсобные хозяйства;
- поля и участки для выращивания сельхозпродукции;
- лесозащитные полосы.

Статья 55.

Зона специального назначения (СПЕА)

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования кладбищ, специализированных полигонов и объектов и территорий их влияния.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1. Основные виды разрешенного использования

- мемориальные скверы;
- кладбища традиционных захоронений;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- аллеи, скверы;
- павильоны торговли и обслуживания населения.

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- оранжереи;
- хозяйственные корпуса;
- резервуары для хранения воды;
- объекты пожарной охраны;
- общественные туалеты;
- стоянки автомобилей.

1.3. Условно-разрешённые виды использования

- свалки и полигоны ТБО
- скотомогильники

Таблица III.7 . Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны специального назначения (СПЕА)

Размеры и параметры	Единицы измерения	мемориальные скверы	кладбища традиционных захоронений	объекты, связанные с управлением культуры	аллеи, скверы	павильоны торговли и обслуживания населения
1	2	3	4	5	6	7
Предельные параметры зданий, строений, сооружений						
минимальная площадь	кв.м	300	3000	600	300	50
минимальная ширина вдоль фронта улицы	м	30	30	8	8	10
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений						
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	-	-	1	-	1
Предельные параметры зданий, строений, сооружений						
максимальная высота (до конька крыши)	м	-	-	-	-	6
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	3	3	4	3	4
Максимальный процент застройки в границах земельного участка						
	%	10	2	70	2	80

Статья 56. Зона рекреационного назначения (РАА)

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования озелененных участков, предназначенных для кратковременного отдыха и проведения досуга населением на обустроенных пространствах в жилых кварталах поселения.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1. Основные виды разрешенного использования

- парки;
- сады;
- бульвары, скверы, аллеи;

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

- вспомогательные строения и объекты инфраструктуры для отдыха: бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы;
- комплексы аттракционов, игровые залы
- предприятия общественного питания;
- элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства;
- хозяйственные здания, строения, сооружения;
- зеленые пляжи;
- парковки автомобилей;
- общественные туалеты

- спортивные и игровые площадки.

1.3. Условно-разрешенные виды использования

- здания, строения, сооружения органов внутренних дел;
- временные павильоны для розничной торговли и обслуживания населения;
- объекты пожарной охраны;
- резервуары для хранения воды;
- площадки для выгула собак;
- автомобильные стоянки;
- пляжи.

Таблица III.8 Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны рекреационного назначения (РАА)

Размеры и параметры	Единицы измерения	парки	сады	бульвары, скверы, аллеи
1	2	3	4	5
Предельные размеры земельных участков				
минимальная площадь	кв.м	3000	1000	200
минимальная ширина вдоль фронта улицы	м	30	10	5
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений				
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	ПП	ПП	ПП
Предельные параметры зданий, строений, сооружений				
максимальная высота (до самой высокой точки)	м	ПП	ПП	ПП
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	4	4	4
Максимальный процент застройки в границах земельного участка				
	%	7	2	1

ПП - устанавливается проектом планировки

Статья 57. Зона рекреационного назначения (РБА)

Зона выделена для обеспечения правовых условий и разрешительных процедур формирования озелененных участков города, предназначенных для кратковременного отдыха и проведения досуга населением на обустроенных открытых пространствах водных пространств.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1. Основные виды разрешенного использования

- пляжи;
- бульвары, скверы, аллеи;
- набережные.

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха: бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы;
- комплексы для занятий фитнесом, физкультурой и спортом;
- комплексы аттракционов, игровые залы, бильярдные;
- предприятия общественного питания;
- элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства;
- хозяйственные здания, строения, сооружения;
- парковки автомобилей;
- оранжереи;
- общественные туалеты.

1.3. Условно-разрешенные виды использования

- здания, строения, сооружения органов внутренних дел;
- временные павильоны для розничной торговли и обслуживания населения;
- объекты пожарной охраны;
- резервуары для хранения воды;
- площадки для выгула собак;
- автомобильные стоянки.

Таблица III. 9. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны парков, скверов, бульваров, пляжей (РБА)

Размеры и параметры	Единицы измерения	пляжи	бульвары, скверы, аллеи	набережные
1	2	3	4	6
2.1. Предельные размеры земельных участков				
минимальная площадь	кв.м	1000	200	-
минимальная ширина вдоль фронта улицы	м	10	5	-
2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений				
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	ПП	ПП	ПП
2.3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений				
максимальная высота (до самой высокой точки)	м	ПП	ПП	ПП
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	4	4	ПП
2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка				
	%	2	1	70

ПП - устанавливается проектом планировки

Статья 58. Зоны особо охраняемых территорий (ООТБА)

Зона выделена для обеспечения организационно-правовых условий сохранения объектов историко-культурного назначения.

Условно-разрешённые виды использования

- захоронения;
- памятники, мемориалы;
- объекты внешнего благоустройства;
- мемориальные скверы;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- объекты жилищно-коммунального хозяйства

Земли промышленности и иного специального назначения

Статья 59. Зона земель промышленности (ПР-1)

Зона выделена для обеспечения организационно-правовых условий и процедур формирования площадок производственных объектов

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1 Основные виды разрешенного использования

- объекты промышленности (производственные объекты);
- производственные базы;
- складские объекты;
- административные и конторские здания;
- проектные, научно-исследовательские конструкторские и изыскательские лаборатории.

1.2 Вспомогательные виды разрешенного использования

- объекты технического и инженерного обеспечения;
- гаражи и стоянки хранения грузовых автомобилей и специальной техники;
- станции технического обслуживания автомобилей, объекты авторемонтного назначения;
- санитарно технические объекты, объекты промышленно-коммунального хозяйства и объекты специального назначения;
- специализированные объекты по продаже товаров собственного производства;
- строения и сооружения противопожарные;
- объекты органов внутренних дел.

1.3 Условно-разрешённые виды использования

- автозаправочные станции различного типа;
- объекты трубопроводного транспорта;
- объекты радиорелейной и спутниковой связи;
- объекты энергетики.

Таблица III.10 Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны земель промышленности (ПР-1)

Размеры и параметры	Единицы измерения	объекты промышленности (производственные объекты)	производственные базы	складские объекты	административные и конторские здания	проектные, научно-исследовательские конструкторские и изыскательские лаборатории
1	2	3	4	5	6	7
2.1 Предельные размеры земельных участков						
минимальная площадь	кв.м	2000	1000	2500	200	200
минимальная ширина вдоль фронта улицы	м	25	15	10	10	10
2.2 Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений						
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	0	0	0	0	0
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы участка	м	0	0	0	0	0
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от задней границы участка	м	0	0	0	0	0
2.3 Предельные параметры зданий, строений, сооружений						
максимальная высота (до конька крыши)	м	12	12	12	12	12
максимальная высота стен зданий	м	9	9	9	9	9
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	4	4	4	4	4
2.4 Максимальный процент застройки в границах земельного участка						
	%	80	80	80	80	80

Статья 60. Зона земель железнодорожного транспорта (ПР-ТР-41)

Зона выделена для обеспечения организационно-правовых условий и процедур строительства и эксплуатации, железных дорог.

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1 Основные виды разрешенного использования

- железнодорожные пути;

1.2 Вспомогательные виды разрешенного использования

- объекты, необходимые для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта и развития, железных дорог;

- здания, строения, сооружения железнодорожного транспорта.

1.3 Условно-разрешённые виды использования

- объекты дорожного сервиса.

Таблица III.11 Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны земель железнодорожного транспорта (ПР-ТР41)

размеры и параметры	единицы измерения	железнодорожные пути
1	2	3
2.1 Предельные размеры земельных участков		
минимальная площадь	кв.м	ПП
максимальная площадь	кв.м	ПП
минимальная ширина вдоль фронта улицы	м	ПП
2.2 Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений		
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	ПП
-минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы участка	м	ПП
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от задней границы участка	м	ПП
2.3 Предельные параметры зданий, строений, сооружений		
максимальная высота (до конька крыши)	м	ПП
максимальная высота стен зданий	м	ПП
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	4
2.4 Максимальный процент застройки в границах земельного участка		
	%	90

ПП - устанавливается документацией по планировке территории и проектной документацией в соответствии с законодательством Российской Федерации

Статья 61. Зона земель железнодорожного транспорта (ПР-ТР43)

Зона выделена для обеспечения организационно-правовых условий и процедур установления полос отвода (и охранных зон).

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1. Основные виды разрешенного использования

- железнодорожные пути
- здания, строения, сооружения железнодорожного транспорта

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты, необходимые для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта и развития железных дорог.

1.3. Условно-разрешенные виды использования

- объекты железнодорожного сервиса

Таблица Ш. 12. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны застройки железнодорожного транспорта (ПР-ТР43)

Размеры и параметры	Единицы измерения	железнодорожные пути	здания, строения, сооружения железнодорожного транспорта
1	2	3	4
Предельные размеры земельных участков			
минимальная площадь	кв.м	ПП	ПП
максимальная площадь	кв.м	ПП	ПП
минимальная ширина вдоль фронта улицы	м		
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений			
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	ПП	ПП
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы участка	м	ПП	ПП
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от задней границы участка	м	ПП	ПП
Предельные параметры зданий, строений, сооружений			
максимальная высота (до самой высокой точки)	м	ПП	ПП
максимальная высота стен	м	ПП	ПП
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	ПП	ПП
Максимальный процент застройки в границах земельного участка			
	%	50	50

ПП - устанавливается проектом планировки

РАЗДЕЛ 10. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зоны с особыми условиями использования территории.

Статья 62. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (ЗСО)

1. На территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее ЗСО) в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения устанавливается специальный режим использования территории, включающий комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

2. Принципиальное содержание указанного режима (состава мероприятий) установлено СанПиН 2.1.4.1110-02 (зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения). При наличии соответствующего обоснования содержание указанного режима должно быть уточнено и дополнено применительно к конкретным природным условиям и санитарной обстановке с учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе ЗСО в составе проекта ЗСО, разрабатываемого и утверждаемого в соответствии с действующим законодательством, и внесено в качестве изменений в Правила землепользования и застройки поселения.

3. Режим ЗСО включает: мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения; мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения; мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов.

3.1. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения.

3.1.1. Мероприятия по первому поясу:

1) Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

2) Не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно - бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

3) Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

4) Водопроводные сооружения должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

5) Все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

3.1.2. Мероприятия по второму и третьему поясам:

1) Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

2) Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с органами государственного санитарно - эпидемиологического надзора.

3) Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.

4) Запрещение размещения складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения органов государственного санитарно - эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

5) Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

3.1.3. Мероприятия по второму поясу:

Кроме мероприятий, указанных в предыдущем разделе в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:

1) Не допускается:

размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

применение удобрений и ядохимикатов;

рубка леса главного пользования и реконструкции.

2) Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

3.2. Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения

3.2.1. Мероприятия по первому поясу:

1) На территории первого пояса ЗСО поверхностного источника водоснабжения должны предусматриваться мероприятия, установленные для подземных источников водоснабжения

2) Не допускается спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

Акватория первого пояса ограждается буями и другими предупредительными знаками. На судоходных водоемах над водоприемником должны устанавливаться бакены с освещением.

3.2.2. Мероприятия по второму и третьему поясам ЗСО:

1) Выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохраных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования,

подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора.

2) Регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.

3) Недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

4) Все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

5) Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно - эпидемиологическое заключение государственной санитарно - эпидемиологической службы Российской Федерации.

6) При наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

3.2.3. Мероприятия по второму поясу.

Кроме мероприятий, указанных в предыдущем разделе, в пределах второго пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие мероприятия:

1) Запрещение размещения складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения центра государственного санитарно - эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

2) Не допускается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

3) Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

4) Не производятся рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

5) Запрещение расположения стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения.

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

7) В границах второго пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

3.3. Мероприятия по санитарно – защитной полосе водоводов

1) В пределах санитарно - защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

2) Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

Статья 63. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон (ВОЗ).

1. На территории водоохранных зон в соответствии с Водным кодексом РФ от 3 июня 2006 г. N 74-ФЗ устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

2. Содержание указанного режима определено Водным кодексом РФ от 3 июня 2006 г. N 74-ФЗ. В соответствии с ним на территории водоохранных зон запрещается:

- 1) использование сточных вод для удобрения почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- 4) 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.

3. В границах прибрежных защитных полос наряду с вышеперечисленными ограничениями запрещается:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

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

Статья 64. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон и санитарных разрывов (СЗЗ, ЭСР, ГУСР).

1. На территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон (далее СЗЗ) в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с Федеральным законом "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" от 30 марта 1999 года N 52-ФЗ, устанавливается специальный режим использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03» в составе требований к использованию, организации и благоустройству санитарно-защитных зон.

3. В соответствии с указанным режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) на территории СЗЗ не допускается размещение следующих объектов:

- объектов для проживания людей;
- коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
- спортивных сооружений, парков;
- образовательных и детских учреждений;
- лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;

2) в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха не допускается размещение предприятий по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;

3) в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности не допускается размещение предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;

4) в границах санитарно-защитной зоны допускается размещать:

- сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством (предприятия-источника СЗЗ), обязательно требование не превышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете;
- пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием предприятия-источника СЗЗ здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте-и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения

оборотного водоснабжения, питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны;

– новые пищевые объекты – в СЗЗ предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции допускается размещение – при исключении взаимного негативного воздействия;

5) санитарно-защитная зона для предприятий IV, V классов должна быть максимально озеленена - не менее 60% площади; для предприятий II и III класса - не менее 50%; для предприятий, имеющих санитарно-защитную зону 1000 м и более - не менее 40% ее территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.

Статья 65. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон железных дорог (ОЗЖД, ПОЖД).

В границах охранных зон объектов железнодорожного транспорта в целях обеспечения безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта устанавливаются следующие запрещения или ограничения на осуществление следующих видов деятельности:

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

распашка земель;

выпас скота;

выпуск поверхностных и хозяйственно-бытовых вод.

Статья 66. Ограничительный режим использования территории санитарных разрывов вдоль трассы высоковольтной линии (СР).

Санитарные разрывы устанавливаются вдоль трассы высоковольтной линии (воздушные линии электропередачи напряжением выше 1 кВ, ВЛ). При прохождении ВЛ всех классов напряжений устанавливаются следующие ограничения на использование территории: рекомендуется не занимать земли, орошаемые дождевальными установками; допускается прохождение ВЛ по этим землям при условии выполнения требований строительных норм и правил на мелиоративные системы и сооружения, расположения опор вне полосы отвода земель в постоянное пользование для мелиоративных каналов.

При параллельном следовании ВЛ с мелиоративными каналами крайние провода ВЛ при неотклоненном их положении должны располагаться вне полосы отвода земель, предназначенных для прокладки мелиоративных каналов. Следует, как правило, избегать прокладки ВЛ по лесам I группы. В насаждениях с перспективной высотой пород до 4 м ширина просек принимается равной расстоянию между крайними проводами ВЛ плюс по 3 м в каждую сторону от крайних проводов. При прохождении ВЛ по территории фруктовых садов вырубка просек не обязательна. Отдельные деревья или группы деревьев, растущие вне просеки и угрожающие падением на провода или опоры ВЛ, должны вырубаться.

ЧАСТЬ IV. КАРТОГРАФИЧЕСКИЕ ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ

1. Карта градостроительного зонирования территории поселения М 1:25000
2. Карта градостроительного зонирования территории поселения М 1:5000
3. Карта зон с особыми условиями использования территории поселения М 1:25000
4. Карта зон с особыми условиями использования территории поселения М 1:5000

2. Литература

1. СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Москва, 1997.
2. Методические рекомендации по разработке схем зонирования территории городов. МДС 30-1.99. Москва, 2000.
3. Градостроительство: Справочник проектировщика /под ред. В.Н.Белоусова/ Москва, 1978.
4. Лекции по экономике города и муниципальному управлению /под ред. Э.К.Трутнева/ Москва, 2004.
5. Комментарий к Градостроительному Кодексу Российской Федерации: ответы на проблемные вопросы градостроительной деятельности /Э.К.Трутнев, Л.Е.Бандорин/ Москва, 2008.
6. Комментарий к Градостроительному Кодексу Российской Федерации. /А.П.Анисимов, Д.Г.Донцов, Н.Г.Юшкова / Москва, 2005.
7. Градорегулирование. Основы регулирования градостроительной деятельности в условиях становления рынка недвижимости/под ред. Э.К.Трутнева/ Москва, 2008.