

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 Новонадеждинского 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
СХ3	зона земель сельскохозяйственных угодий
СХ5	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

ОДАБ	общественно-деловая зона объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения
КАВ	производственная зона коммунальных объектов
РАА	зона рекреационного назначения
СПЕА	зона специального назначения
<i>Земли промышленности и иного специального назначения</i>	
ПР-1	зона земель промышленности
ПР-ТР11	зона земель автомобильного транспорта
ПР-ТР41	зона земель железнодорожного транспорта
ПР-ТР43	зона земель железнодорожного транспорта
ПР-ТР61	зона земель трубопроводного транспорта
<i>Земли особо охраняемых природных территорий</i>	
ОО-ИС3	зона земель историко-культурного назначения
<i>Земли водного фонда</i>	
ВФ-В2	зона земель водного фонда: водотоки
<i>Земли запаса</i>	
ЗЗ	зона земель запаса

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 собственников 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, водоохраных зон и прибрежных защитных полос определены в соответствии с установленными и закрепленными границами.

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

Границы зон экологических ограничений от стационарных техногенных источников определены в соответствии с размером санитарно-защитной зоны, установлены по радиусу от границы участка предприятия или объекта и привязаны к элементам кадастрового зонирования.

Охранные коридоры инженерных коммуникаций установлены посредством метража от воздушных линий электропередач, канализационных, водопроводных и газопроводных сетей.

Зоны охраняемых территорий объектов культурного наследия и режимы зон охраняемых 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 недвижимости, определяется на основе положений нормативных правовых актов органов государственной власти, установивших эти ограничения, том числе на основе сведений о режимах использования земель в границах зон с особыми условиями использования территорий.

Для зон с особыми условиями использования территории градостроительным регламентом в составе указанных в настоящем пункте ограничений могут быть указаны: а) необходимость согласования конкретных вопросов использования земельных участков, объектов капитального строительства специально уполномоченными органами; б) возможность установления указанными органами дополнительных требований к использованию земельных участков, объектов капитального строительства, подлежащих соблюдению при разработке проектной документации.

Статья 42. Перечень зон с особыми условиями использования территории, выделенных 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 санитарно-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-1-02	Водоохранная зона. Реки или ручьи
ВОЗ-3	Водоохранная зона. Водохранилище на водотоке
ВОЗ-5	Водоохранная зона. Канал
<i>Санитарно-защитные зоны</i>	
СЗЗ-1-12	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-3-09	Санитарная зона промышленных объектов и производства V класса опасности
СЗЗ-3-10	Санитарная зона промышленных объектов и производства V класса опасности
<i>Санитарные разрывы</i>	
ЭСР-01	Санитарные разрывы для ВЛ
ЭСР-02	Санитарные разрывы для электроподстанций, ТП
ГСР-0111	Санитарные разрывы от наземных магистральных газопроводов, не содержащих сероводород
ГСР-0211	Санитарные разрывы от наземных магистральных газопроводов, не содержащих сероводород
КСР-0111	Санитарные разрывы от компрессорных станций
НСР-01	Санитарные разрывы от магистральных трубопроводов для транспортирования нефти
<i>Полосы отвода автомобильной дороги</i>	
ППАД-02	Полосы отвода автомобильной дороги III-IV категории, регионального значения
<i>Охранные зоны, полосы отвода</i>	
ПОЖД	Железнодорожной
<i>Зоны приаэродромных территорий</i>	
ПВП-ПАТ	Полосы воздушных подходов

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 эти ограничения, том числе на основе сведений о режимах зон с особыми условиями использования территорий.

9. Если на момент введения Правил содержание правовых режимов территорий зон с особыми условиями использования территорий не установлено в форме численных показателей и предписаний, необходимо в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, получение соответствующих заключений от уполномоченных органов государственной

власти, в ведении которых находится контроль за соблюдением режимов зон с особыми условиями использования территорий.

По мере установления режимов зон с особыми условиями использования территорий в указанной форме соответствующие ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства вносятся в градостроительные регламенты как изменения и дополнения в Правила.

10. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации, действуют по принципу послойного наложения. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен на территории одновременного действия нескольких видов зон с особыми условиями использования территорий, режим осуществления использования и застройки территории по отношению к указанному земельному участку устанавливается путем суммирования ограничений и требований, содержащихся во всех элементах регламента.

РАЗДЕЛ 9. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах территориальной зоны.

Земли сельскохозяйственного назначения.

Статья 44

Зона земель сельскохозяйственных угодий (СХ-1, СХ-2, СХ-3, СХ-4, СХ-5)

Зона выделена для обеспечения правовых условий и процедур сельскохозяйственной деятельности. В соответствии со статьёй 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты в этих зонах не устанавливаются. Их использование определяется уполномоченными органами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 45

Зона земель, занятых водными объектами (СХ-В)

Зона выделена для обеспечения организационно-правовых условий и процедур хозяйственного использования водных объектов.

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.3 Условно-разрешённые виды использования

- водотоки (реки, ручьи, каналы)
- водоёмы (озёра, пруды, обводнённые карьеры)
- природные выходы подземных вод (родники)
- болота

Статья 46

Зона земель, занятых сельскохозяйственным производством (СХ-ОБ)

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.2 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 одноквартирные 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	300	300	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

Общественно-деловая зона (ОДАБ)

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

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.4 . 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 отправлением культа	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 50. 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.5 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
		2	3	4
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 51. Производственная зона коммунальных объектов (КАВ)

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

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1. Основные виды разрешенного использования

- гаражи и стоянки хранения грузовых автомобилей, автобусов;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- здания, строения, сооружения пожарной охраны;
- здания, строения, сооружения органов внутренних дел и министерства обороны;
- автотранспортные предприятия.

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

- здания, строения, сооружения жилищно-эксплуатационных предприятий и служб;
- производственные базы и склады строительных, монтажных и ремонтных предприятий хозяйствующих объектов;
- складские здания, строения, сооружения, логистические центры;
- гаражи боксового типа, малоэтажные, подземные и надземные гаражи, автостоянки;
- 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;
- антенны, радиорелейной, спутниковой связи.

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

Размеры и параметры	Единицы измерения	станция технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия	гаражи и стоянки хранения грузовых автомобилей, автобусов	здания, строения, сооружения пожарной охраны	здания, строения, сооружения органов внутренних дел и министерства обороны	автотранспортные предприятия
1	2	6	7	8	9	13
2.1. Предельные размеры земельных участков						
минимальная площадь	кв.м	1000	600	2000	1000	600
минимальная ширина вдоль фронта улицы	м	15	15	10	10	15
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	$\frac{1,5*}{8**}$	8
2.3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений						
максимальная высота (до самой высокой точки)	м	8	8	8	12	8
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	4	4	4	4	4
2.4 Максимальный процент застройки в границах земельного участка						
	%	50	50	50	70	50

ПП - устанавливается по проектной документации

* - при отсутствии въезда в здание

** - при наличии въезда в здание

Земли промышленности и иного специального назначения

Статья 52

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.7 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

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

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1 Основные виды разрешенного использования

- автомобильные дороги;

1.2 Вспомогательные виды разрешенного использования

- объекты, предназначенные для осуществления дорожной деятельности;
- объекты органов внутренних дел.

1.3 Условно-разрешённые виды использования

- объекты дорожного сервиса.

Таблица III.8 Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны земель автомобильного транспорта (ПР-ТР11)

Размеры и параметры	Единицы измерения	автомобильные дороги
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

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.9 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 55 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 III. 10. 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

Статья 56 Зона земель трубопроводного транспорта (ПР-ТР-61)

Зона выделена для обеспечения организационно-правовых условий и процедур размещения трубопроводного транспорта

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1. Основные виды разрешенного использования

- трубопроводы

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты, необходимые для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов трубопроводного транспорта.

Таблица III. 11. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны застройки трубопроводного транспорта (ПР-ТР61)

Размеры и параметры	Единицы измерения	Трубопроводы
1	2	ПП
Предельные размеры земельных участков		
минимальная площадь	кв.м	ПП

максимальная площадь	кв.м	ПП
минимальная ширина вдоль фронта улицы	м	ПП
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
Предельные параметры зданий, строений, сооружений		
максимальная высота (до самой высокой точки)	м	ПП
максимальная высота стен	м	ПП
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	ПП
Максимальный процент застройки в границах земельного участка		
	%	50

ПП - устанавливается проектом планировки

Земли особо охраняемых природных территорий

Статья 57 Зона земель историко-культурного назначения (ОО-ИСЗ)

Зона выделена для обеспечения организационно-правовых условий и процедур охраны объектов культурного наследия народов Российской Федерации.

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1 Основные виды разрешенного использования

- военные и гражданские захоронения;

1.2 Вспомогательные виды разрешенного использования

- стоянки автомобилей;
- коммунальные и хозяйственные здания, строения, сооружения (включая общественные туалеты);
- объекты органов внутренних дел.

Таблица III.12 Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны земель историко-культурного назначения (ОО-ИСЗ)

Размеры и параметры	Единицы измерения	военные и гражданские захоронения
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		
	%	ПП

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

Земли водного фонда

Статья 58 Зона земель водного фонда: водоёмы (ВФ-В2)

Зона выделена для обеспечения правовых условий и процедур охраны вод. В соответствии со статьёй 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты в этих зонах не устанавливаются. Их использование определяется уполномоченными органами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Земли запаса

Статья 59 Зона земель запаса (ЗЗ)

Зона выделена для обеспечения правовых условий и процедур использования земель государственной или муниципальной собственности. В соответствии со статьёй 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются. Использование земель допускается после перевода их в другую категорию.

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

Статья 60. 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, тампонирующее 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 61. 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 62 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон и санитарных разрывов (СЗЗ, КСР, ЭСР, ГСР, НСР).

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 пред-

приятий, 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 63 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории, в части полос воздушных подходов аэродромов и приаэродромной территории (ПАТ).

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории, в части полос воздушных подходов аэродромов и приаэродромной территории устанавливаются в целях обеспечения безопасности полетов воздушных судов Волгоградского авиационного узла в соответствии с Воздушным кодексом РФ и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами исполнительных органов федеральной власти РФ.

2. Содержание указанных ограничений определено Федеральными правилами использования воздушного пространства Российской Федерации. В соответствии с ними организации, заинтересованные в размещении объектов в районе аэродрома, должны согласовать их размещение с уполномоченным должностным лицом аэродрома.. Согласованию подлежит размещение:

а) объектов в границах полос воздушных подходов к аэродрому, а также вне границ этих полос в радиусе 10 км от контрольной точки аэродрома;

б) объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома в радиусе 30 км от контрольной точки аэродрома;

в) линий связи и электропередачи, а также других источников радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для нормальной работы радиотехнических средств независимо от места их размещения;

г) взрывоопасных объектов независимо от места их размещения;

д) факельных устройств для аварийного сжигания сбрасываемых газов высотой 50 м и более (с учетом возможной высоты выброса пламени) независимо от места их размещения;

е) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районах аэродромов независимо от места размещения этих предприятий и сооружений.

Размещение объектов вне районов аэродромов, если их истинная высота превышает 50 м, подлежит согласованию с командующим объединением ВВС и ПВО (командующим авиационным объединением, командиром авиационного соединения), который несет ответственность за организацию использования воздушного пространства в зоне единой системы организации воздушного движения, где планируется размещение этих объектов.

Запрещается размещать в полосах воздушных подходов на удалении менее 30 км, а вне полос воздушных подходов - менее 15 км от контрольной точки аэродрома места выбросов пищевых отходов, строительство животноводческих ферм, скотобоен и других объектов, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц.

3. Границы зон особых режимов использования территории подлежат уточнению в составе Схемы градостроительного зонирования: зоны с особыми условиями использования территории поселения и внесению в качестве изменений в Правила землепользования и застройки поселения.

Статья 64. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории придорожных полос автомобильных дорог (ППАД).

Особый режим использования земель в пределах придорожных полос предусматривает ряд ограничений при осуществлении хозяйственной деятельности в пределах этих полос для создания нормальных условий эксплуатации автомобильных дорог и их со-

хранности, обеспечения требований безопасности дорожного движения и безопасности населения.

В пределах придорожных полос запрещается строительство капитальных сооружений (сооружения со сроком службы 10 и более лет), за исключением объектов дорожной службы, объектов Государственной инспекции безопасности дорожного движения Министерства внутренних дел Российской Федерации и объектов дорожного сервиса. Размещение инженерных коммуникаций в пределах придорожных полос допускается только по согласованию с Федеральным дорожным агентством или уполномоченными им органами, на которые возложено управление федеральными автомобильными дорогами. Размещаемая в пределах придорожных полос реклама должна отвечать специальным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации.

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.