

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ЧИШМИНСКИЙ ПОССОВЕТ
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЧИШМИНСКИЙ РАЙОН
РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

Том 2

Карта градостроительного зонирования. Градостроительные регламенты.

Оглавление

ЧАСТЬ I. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ	3
ГЛАВА 1. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	3
<i>Статья 1. Карта градостроительного зонирования. Территориальные зоны.....</i>	<i>3</i>
ГЛАВА 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. Зоны с особыми условиями ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.	4
<i>Статья 2. Карта градостроительного зонирования. Зоны с особыми условиями использования территории.....</i>	<i>4</i>
<i>Статья 3. Карта зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия</i>	<i>5</i>
ЧАСТЬ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	5
ГЛАВА 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ И ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ.....	5
<i>Статья 4. Виды зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования, и виды разрешенного использования недвижимости.....</i>	<i>5</i>
ГЛАВА 4. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ОГРАНИЧЕНИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, УСТАНОВЛЕННЫХ ЗОНАМИ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЙ ТЕРРИТОРИЙ	26
<i>Статья 5. Описание ограничений использования недвижимости, установленных зонами действия ограничений по санитарно-экологическим и природным условиям</i>	<i>26</i>
<i>Статья 6. Описание ограничений использования недвижимости, установленных для зон охраны объектов культурного наследия</i>	<i>33</i>
<i>Статья 7. Зоны действия публичных сервитутов</i>	<i>33</i>
ГЛАВА 5. НАЗНАЧЕНИЕ ОСНОВНЫХ ЗЕМЕЛЬ, НА КОТОРЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ НЕ РАСПРОСТРАНЯЮТСЯ И ЗЕМЕЛЬ, ПРИМЕНИТЕЛЬНО К КОТОРЫМ НЕ УСТАНОВЛИВАЮТСЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	33
<i>Статья 8. Назначение основных земель, на которые градостроительные регламенты не распространяются и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты.....</i>	<i>34</i>

ЧАСТЬ I. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

Глава 1. Карта градостроительного зонирования территории

На карте градостроительного зонирования:

- 1) установлены территориальные зоны – статья 4,
- 2) отображены зоны с особыми условиями использования территории – отображение информации главы 2;
- 3) могут отображаться основные территории общего пользования (улицы, проезды, парки, скверы, бульвары) и земли, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты – особо охраняемые природные территории, земли лесного фонда, земли водного фонда, другие.

В отношении основных территорий общего пользования и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты, может определяться назначение, информация о котором содержится в главе 5 настоящих Правил.

Статья 1. Карта градостроительного зонирования. Территориальные зоны.

1. «Карта градостроительного зонирования. Территориальные зоны» (приложение 1) является составной графической частью настоящих Правил, на которой устанавливаются границы территориальных зон, в соответствии со статьей 1 настоящих Правил, также могут отображаться земли, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты, земли на которые градостроительные регламенты не распространяются, границы территорий объектов культурного наследия, а также отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий.

2. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

3. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия. Границы указанных зон могут отображаться на отдельных картах.

4. Границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом городского поселения Чишминский поссовет муниципального района Чишминский район, схемой территориального планирования муниципального района Чишминский район
- определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальных зон;
- сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;
- предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

5. Границы территориальных зон устанавливаются по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений
- границам поселения;
- красным линиям;

- границам земельных участков;
- естественным границам природных объектов;
- иным обоснованным границам.

6. Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе: проезды общего пользования; объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных.

7. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

8. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, выделенным на нескольких, перечисленных в части I настоящих Правил картах, применяются все градостроительные регламенты по каждой карте.

9. Информация, отраженная на настоящей карте, используется с учетом поэтапной подготовки и принятия фрагментов карт градостроительного зонирования.

Глава 2. Карта градостроительного зонирования. Зоны с особыми условиями использования территории.

Карта зон с особыми условиями использования территорий является составной графической частью настоящих Правил, на которой отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий (совмещена с Картой градостроительного зонирования городского поселения Чишминский поссовет муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан в части границ территориальных зон). Информация, отраженная на настоящей карте, содержит:

- санитарно-защитные зоны производственных и иных объектов;
- охранные зоны инженерных объектов и сооружений;
- водоохранные зоны поверхностных водных объектов;
- охранные зоны трубопроводного транспорта
- прибрежные защитные полосы поверхностных водных объектов;
- береговые полосы поверхностных водных объектов;
- зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;

Статья 2. Карта градостроительного зонирования. Зоны с особыми условиями использования территории.

Приложение 2 «Карта градостроительного зонирования. Зоны с особыми условиями использования территории», на которой отображены:

1. Санитарно-защитные зоны производственных объектов и иных объектов, определенные в соответствии с СанПиНом 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 г. №74 (с изм. от 25.04.2014 г.)), а также проектами расчетных санитарно-защитных зон.

2. Санитарно-защитные зоны кладбищ определены в соответствии с СанПиНом 2.2.1/2.1.1.1200-03 п. 7.1.12 кл.5 п.3

3. Охранные зоны вокруг АГРС, определены в соответствии с Правилами охраны магистральных газопроводов (утв. Постановлением РФ от 08.09.2017 г. №1083)

4. Водоохранные зоны, прибрежные защитные и береговые полосы поверхностных водных объектов:

- включенные в Государственный реестр водных объектов, который ведется в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации;
- размеры которых определены статьями 6 и 65 Водного кодекса Российской Федерации.

5. Зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения, определенные в соответствии с СанПиНом 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

Статья 3. Карта зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия

В соответствии с Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25 июня 2002 г. №73-ФЗ и законом Республики Башкортостан от 7 ноября 2005 г. №224-з все перечисленные объекты культурного наследия подлежат государственной охране

ЧАСТЬ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 3. Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования недвижимости

Статья 4. Виды зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования, и виды разрешенного использования недвижимости

На карте градостроительного зонирования выделены следующие виды территориальных зон:

Обозначения	Наименование
ЖИЛЫЕ ЗОНЫ	
Ж-1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
Ж-2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)
Ж-3	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ	
ОД-1	Многофункциональная общественно-деловая зона
ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ, КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИЕ, ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР	
П-1	Производственная и коммунально-складская зона
И-1	Зона инженерной инфраструктуры
Т-1	Зона транспортной инфраструктуры
ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	
Сх-1	Зона сельскохозяйственного использования
Сх-2	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий
РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ	
Р-1	Зона озеленённых территорий общего пользования (лесопарки, парки, скверы, бульвары, городские леса).
ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ	
СП-1	Зона кладбищ

Градостроительные регламенты. Жилые зоны.

Жилые зоны предназначены для застройки многоэтажными жилыми домами, жилыми домами малой и средней этажности, индивидуальными жилыми домами.

Ж-1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства; предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Код вида разрешенного использования *	Наименование вида разрешенного использования *	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства			
		размер земельного участка	предельное количество этажей и предельная высота строения	максимальный процент застройки	минимальные отступы от границ земельных участков
Основные виды разрешенного использования					
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	минимальный – 800 кв. м; максимальный – 1500 кв. м; минимальная ширина земельного участка по уличному фронту -15 м.	Предельное количество этажей основного строения – 3 (включая мансардный), вспомогательных строений - 1; Предельная высота основного строения – 10 м; вспомогательных строений – 3,5 м (с плоской кровлей), 4,5 м (со скатной кровлей, высота в коньке). Максимальная высота ограждений – 1,5-2,0 м.	40%	для сторон земельного участка, выходящих к улично-дорожной сети - 5 м; от межевой границы- 3м; от границы земельного участка со стороны проездов – на не менее 3 м. В условиях сложившейся застройки допускается уменьшение отступа, либо расположение зданий, строений и сооружений по сложившейся линии застройки.
2.1.1	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	минимальный – 300 кв. м.; максимальный – не устанавливается.	Предельное количество этажей основного строения – 3 (включая мансардный); Предельная высота основного строения – 15 м; Максимальная высота ограждения - 1 м.	не устанавливается	
2.3	Блокированная жилая застройка	минимальный – 300 кв. м; максимальный – 1500 кв. м;	Предельное количество этажей основного строения – 3 (включая	50%	

		минимальная ширина земельного участка по уличному фронту -12 м.	мансардный), вспомогательных строений - 1; Предельная высота основного строения – 10 м; вспомогательных строений – 3,5 м (с плоской кровлей), 4,5 м (со скатной кровлей, высота в коньке). Максимальная высота ограждений – 1,5 м.		
5.1.3	Площадки для занятий спортом	не устанавливаются			
5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом	не устанавливаются			
8.1	Обеспечение вооруженных сил	не устанавливается	не устанавливается	50%	для сторон земельного участка, выходящих к улично-дорожной сети - 5 м; от межевой границы- 3м; от границы земельного участка со стороны проездов – на не менее 3 м. В условиях сложившейся застройки допускается уменьшение отступа, либо расположение зданий, строений и сооружений по сложившейся линии застройки.
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	не устанавливаются			
Вспомогательные виды разрешенного использования					
2.7.1	Объекты гаражного назначения	минимальный – 10 кв. м; максимальный – 60 кв. м;	не устанавливаются	40 %	не устанавливаются
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	не устанавливается	не устанавливаются	100 %	не устанавливаются
Условно разрешенные виды разрешенного использования					
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	не устанавливается	не устанавливаются	80 %	для сторон земельного участка, выходящих к

3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	не устанавливается	не устанавливаются	80 %	улично-дорожной сети - 5 м; от межевой границы - 3 м; от границы земельного участка со стороны проездов – не менее 3 м.
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	не устанавливается	не устанавливаются	60 %	В условиях сложившейся застройки допускается уменьшение отступа, либо расположение зданий, строений и сооружений по сложившейся линии застройки.
4.4	Магазины	не устанавливается	Предельное количество этажей основного строения – 3 (включая мансардный); Предельная высота основного строения – 15 м; Максимальная высота ограждения - 1 м.	80 %	
4.6	Общественное питание	не устанавливается	Предельное количество этажей основного строения – 3 (включая мансардный); Предельная высота основного строения – 15 м; Максимальная высота ограждения - 1 м.	80 %	
6.8	Связь	не устанавливается	не устанавливаются	80 %	не устанавливаются
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	не устанавливается	не устанавливаются	80 %	не устанавливаются

* в соответствии Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии (росреестр) от 10.11.2020г. №п/0412

Иные требования:

Минимальные расстояния:

между длинными сторонами жилых зданий высотой 2 – 3 этажа: не менее 15 м;

между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа: не менее 20 м;

между длинными сторонами жилых зданий высотой 5 – 8 этажа: не менее 25 м;

от площадки для игр детей до жилых зданий – 12 м;

от площадки для отдыха взрослого населения – 10 м;

от площадок для стоянки автомобилей – 10 м;

от площадки для занятий спортом от 10 до 40 м;

от площадки для хозяйственных целей – 20 м;

от площадок с контейнерами для отходов до границ участков жилых домов, детских учреждений, озелененных площадок - не менее 20 м, но не более 100 м.

Вспомогательные строения, за исключением мест хранения автомобильного транспорта, располагать со стороны улиц не допускается.

Показатели, не урегулированные в настоящей статье, определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативных технических документов, нормативов градостроительного проектирования и других нормативных документов.

Ж-2. - Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства; предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Код вида разрешенного использования *	Наименование вида разрешенного использования *	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства			
		размер земельного участка	предельное количество этажей и предельная высота строения	максимальный процент застройки	минимальные отступы от границ земельных участков
Основные виды разрешенного использования					
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	минимальный – 300 кв. м.; максимальный – не устанавливается.	Предельное количество этажей основного строения – 4 (включая мансардный); Предельная высота основного строения – 15 м; Максимальная высота ограждения - 1 м.	не устанавливается	для сторон земельного участка, выходящих к улично-дорожной сети - 5 м; от межевой границы - 3м; от границы земельного участка со стороны проездов – не менее 3 м. В условиях сложившейся застройки допускается уменьшение отступа, либо расположение зданий, строений и сооружений по сложившейся линии застройки.
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	не устанавливается	не устанавливаются	100 %	не устанавливаются
Вспомогательные виды разрешенного использования					
2.7.1	Объекты гаражного назначения	не устанавливается	не устанавливаются	100 %	не устанавливаются
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	не устанавливаются			
3.1	Коммунальное обслуживание	не устанавливается	не устанавливаются	100 %	не устанавливаются
Условно разрешенные виды разрешенного использования					
2.1	Для индивидуального	минимальный – 800 кв. м;	Предельное количество этажей	40%	

	о жилищного строительства	максимальный – 1500 кв. м; минимальная ширина земельного участка по уличному фронту -15 м.	основного строения – 3 (включая мансардный), вспомогательных строений - 1; Предельная высота основного строения – 10 м; вспомогательных строений – 3,5 м (с плоской кровлей), 4,5 м (со скатной кровлей, высота в коньке). Максимальная высота ограждений – 1,5-2,0 м.		для сторон земельного участка, выходящих к улично-дорожной сети - 5 м; от межевой границы-3м; от границы земельного участка со стороны проездов – на не менее 3 м.
2.3	Блокированная жилая застройка	минимальный – 300 кв. м; максимальный – 1500 кв. м; минимальная ширина земельного участка по уличному фронту -12 м.	Предельное количество этажей основного строения – 3 (включая мансардный), вспомогательных строений - 1; Предельная высота основного строения – 10 м; вспомогательных строений – 3,5 м (с плоской кровлей), 4,5 м (со скатной кровлей, высота в коньке). Максимальная высота ограждений – 1,5 м.	50%	В условиях сложившейся застройки допускается уменьшение отступа, либо расположение зданий, строений и сооружений по сложившейся линии застройки.
2.5	Среднеэтажная жилая застройка	минимальный – 3000 кв. м.; максимальный – не устанавливается.	Предельное количество этажей основного строения – 8 (включая мансардный); Предельная высота основного строения – 30 м; Максимальная высота ограждения - 1 м.	не устанавливается	
3.2	Социальное обслуживание	не устанавливается	Предельное количество этажей основного строения – 3 (включая мансардный); Предельная высота основного строения – 15 м; Максимальная высота ограждения - 1 м.	не устанавливается	для сторон земельного участка, выходящих к улично-дорожной сети - 5 м; от межевой границы-3м; от границы земельного участка со стороны проездов – на не менее 3 м.
3.3	Бытовое обслуживание	не устанавливается	не устанавливаются	80 %	В условиях сложившейся застройки
3.4.1	Амбулаторно-	не устанавли-	не устанавливаются	80 %	

	поликлиническое обслуживание	важется			допускается уменьшение отступа, либо расположение зданий, строений и сооружений по сложившейся линии застройки.
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	не устанавливается	не устанавливаются	80 %	
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	не устанавливается	не устанавливаются	60 %	
4.4	Магазины	не устанавливается	Предельное количество этажей основного строения – 3 (включая мансардный); Предельная высота основного строения – 15 м; Максимальная высота ограждения - 1 м.	80 %	для сторон земельного участка, выходящих к улично-дорожной сети - 5 м; от межевой границы - 3м; от границы земельного участка со стороны проездов – на не менее 3 м. В условиях сложившейся застройки допускается уменьшение отступа, либо расположение зданий, строений и сооружений по сложившейся линии застройки.
4.5	Банковская и страховая деятельность	не устанавливается	Предельное количество этажей основного строения – 3 (включая мансардный); Предельная высота основного строения – 15 м; Максимальная высота ограждения - 1 м.	80 %	
4.6	Общественное питание	не устанавливается	Предельное количество этажей основного строения – 3 (включая мансардный); Предельная высота основного строения – 15 м; Максимальная высота ограждения - 1 м.	80 %	
5.1.3	Площадки для занятий спортом	не устанавливаются			

6.8	Связь	не устанавливается	не устанавливаются	80 %	не устанавливаются
-----	-------	--------------------	--------------------	------	--------------------

* в соответствии Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии (росреестр) от 10.11.2020г. №п/0412

Иные требования:

Минимальные расстояния:

между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа: не менее 20 м;

между длинными сторонами жилых зданий высотой 5 – 8 этажа: не менее 25 м;

от площадки для игр детей до жилых зданий – 12 м;

от площадки для отдыха взрослого населения – 10 м;

от площадок для стоянки автомобилей – 10 м;

от площадки для занятий спортом от 10 до 40 м;

от площадки для хозяйственных целей – 20 м;

от площадок с контейнерами для отходов до границ участков жилых домов, детских учреждений, озелененных площадок - не менее 20 м, но не более 100 м.

Вспомогательные строения, за исключением мест хранения автомобильного транспорта, располагать со стороны улиц не допускается.

Разрешенные объекты социального, коммунально-бытового, административного и иного назначения могут размещаться в нижних двух этажах жилых домов или пристраиваться к ним в случае, если они имеют обособленные от жилой (дворовой) территории входы для посетителей, подъезды и площадки для организации гостевых открытых автостоянок для временного пребывания автотранспорта.

Показатели, не урегулированные в настоящей статье, определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативных технических документов, нормативов градостроительного проектирования и других нормативных документов.

Ж-3. - Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства; предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Код вида разрешенного использования *	Наименование вида разрешенного использования *	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства			
		размер земельного участка	предельное количество этажей и предельная высота строения	максимальный процент застройки	минимальные отступы от границ земельных участков
Основные виды разрешенного использования					
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	минимальный – 300 кв. м.; максимальный – не устанавливается.	Предельное количество этажей основного строения – 4 (включая мансардный); Предельная высота основного строения – 15 м;	не устанавливается	для сторон земельного участка, выходящих к улично-дорожной сети - 5 м; от межевой границы - 3м; от границы земельного участка

			Максимальная высота ограждения - 1 м.		со стороны проездов – на не менее 3 м. В условиях сложившейся
2.5	Среднеэтажная жилая застройка	минимальный – 3000 кв. м.; максимальный – не устанавливается.	Предельное количество этажей основного строения – 8 (включая мансардный); Предельная высота основного строения – 30 м; Максимальная высота ограждения - 1 м.	не устанавливается	застройки допускается уменьшение отступа, либо расположение зданий, строений и сооружений по сложившейся линии застройки.
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	не устанавливается	не устанавливается	80 %	
Вспомогательные виды разрешенного использования					
2.7.1	Объекты гаражного назначения	не устанавливается	не устанавливаются	100 %	не устанавливаются
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	не устанавливаются			
3.1	Коммунальное обслуживание	не устанавливается	не устанавливаются	100 %	не устанавливаются
Условно разрешенные виды разрешенного использования					
3.2	Социальное обслуживание	не устанавливается	Предельное количество этажей основного строения – 3 (включая мансардный); Предельная высота основного строения – 15 м; Максимальная высота ограждения - 1 м.	80%	для сторон земельного участка, выходящих к улично-дорожной сети - 5 м; от межевой границы - 3м; от границы земельного участка со стороны проездов – на не менее 3 м. В условиях сложившейся застройки допускается уменьшение отступа, либо расположение зданий, строений и сооружений по сложившейся линии
3.3	Бытовое обслуживание	минимальный – 400 кв. м.; максимальный – 10000 кв.м.	Предельное количество этажей основного строения – 3(включая мансардный); Предельная высота основного строения – 15 м; Максимальная высота ограждения - 1 м.	80%	
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	не устанавливается	Предельное количество этажей основного строения – 3 (включая мансардный); Предельная высота основного строения –	80%	

			15 м; Максимальная высота ограждения - 1 м.		застройки.
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	не устанавли- вается	не устанавливаются	80 %	
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	не устанавли- вается	не устанавливаются	60 %	
4.4	Магазины	минимальный – 400 кв. м.; максимальны й – 10000 кв.м.	Предельное количество этажей основного строения – 3 (включая мансардный); Предельная высота основного строения – 15 м; Максимальная высота ограждения - 1 м.	80 %	
4.5	Банковская и страховая деятельность	минимальный – 400 кв. м.; максимальны й – 10000 кв.м.	Предельное количество этажей основного строения – 3(включая мансардный); Предельная высота основного строения – 15 м; Максимальная высота ограждения - 1 м.	80 %	для сторон земельного участка, выходящих к улично-дорожной сети - 5 м; от межевой границы- 3м; от границы земельного участка со стороны проездов – на не менее 3 м.
4.6	Общественное питание	минимальный – 400 кв. м.; максимальны й – 10000 кв.м.	Предельное количество этажей основного строения – 3(включая мансардный); Предельная высота основного строения – 15 м; Максимальная высота ограждения - 1 м.	80 %	В условиях сложившейся застройки допускается уменьшение отступа, либо расположение зданий, строений и сооружений по сложившейся линии застройки.
5.1.3	Площадки для занятий спортом	не устанавливается			
6.8	Связь	не устанавли- вается	не устанавливаются	80%	не устанавливается

* в соответствии Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии (росреестр) от 10.11.2020г. №п/0412

Иные требования:

Минимальные расстояния:

между длинными сторонами жилых зданий высотой 2 – 3 этажа: не менее 15 м;

между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа: не менее 20 м;

от площадки для игр детей до жилых зданий – 12 м;

от площадки для отдыха взрослого населения – 10 м;

от площадок для стоянки автомобилей – 10 м;

от площадки для занятий спортом от 10 до 40 м;

от площадки для хозяйственных целей – 20 м;

от площадок с контейнерами для отходов до границ участков жилых домов, детских учреждений, озелененных площадок - не менее 20 м, но не более 100 м.

Вспомогательные строения, за исключением мест хранения автомобильного транспорта, располагать со стороны улиц не допускается.

Разрешенные объекты социального, коммунально-бытового, административного и иного назначения могут размещаться в нижних двух этажах жилых домов или пристраиваться к ним в случае, если они имеют обособленные от жилой (дворовой) территории входы для посетителей, подъезды и площадки для организации гостевых открытых автостоянок для временного пребывания автотранспорта.

Показатели, не урегулированные в настоящей статье, определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативных технических документов, нормативов градостроительного проектирования и других нормативных документов.

Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов административного, общественного, культурного назначения, объектов обслуживания.

ОД-1. Многофункциональная общественно-деловая зона

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства; предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Код вида разрешенного использования *	Наименование вида разрешенного использования *	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства			
		размер земельного участка	предельное количество этажей и предельная высота строения	максимальный процент застройки	минимальные отступы от границ земельных участков
Основные виды разрешенного использования					
3.1	Коммунальное обслуживание	не устанавливается	не устанавливаются	80 %	не устанавливаются
3.2	Социальное обслуживание	не устанавливается	не устанавливаются	80 %	для сторон земельного участка, выходящих к улично-дорожной сети - 5 м; от межевой границы - 3м; от границы земельного участка со стороны проездов – не менее 3 м. В условиях сложившейся застройки допускается уменьшение отступа, либо расположение зданий, строений и сооружений по сложившейся линии
3.3	Бытовое обслуживание	не устанавливается	не устанавливаются	80 %	
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	не устанавливается	не устанавливаются	80 %	
3.5	Образование и просвещение	не устанавливается	не устанавливаются	80 %	

					застройки.
3.6	Культурное развитие	не устанавливается	не устанавливаются	80 %	для сторон земельного участка, выходящих к улично-дорожной сети - 5 м; от межевой границы - 3м; от границы земельного участка со стороны проездов – на не менее 3 м. В условиях сложившейся застройки допускается уменьшение отступа, либо расположение зданий, строений и сооружений по сложившейся линии застройки.
3.7	Религиозное использование	не устанавливается	не устанавливаются	80 %	
3.8.1	Государственное управление	не устанавливается	Предельное количество этажей основного строения – 3(включая мансардный); Предельная высота основного строения – 15 м; Максимальная высота ограждения - 1 м.	80 %	
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	не устанавливается	не устанавливаются	80 %	
4.1	Деловое управление	не устанавливается	Предельное количество этажей основного строения – 3(включая мансардный); Предельная высота основного строения – 15 м; Максимальная высота ограждения - 1 м.	80 %	
4.4	Магазины	не устанавливается	Предельное количество этажей основного строения – 3(включая мансардный); Предельная высота основного строения – 15 м; Максимальная высота ограждения - 1 м.	80 %	
4.5	Банковская и страховая деятельность	не устанавливается	Предельное количество этажей основного строения – 3(включая мансардный); Предельная высота основного строения – 15 м; Максимальная высота ограждения - 1 м.	80 %	
4.6	Общественное питание	не устанавливается	Предельное количество этажей основного строения – 3(включая мансардный); Предельная высота	80 %	

			основного строения – 15 м; Максимальная высота ограждения - 1 м.		
4.7	Гостиничное обслуживание	не устанавливается	Предельное количество этажей основного строения – 3(включая мансардный); Предельная высота основного строения – 15 м; Максимальная высота ограждения - 1 м.	80 %	
5.1	Спорт	не устанавливается	не устанавливаются	80 %	
6.8	Связь	не устанавливается	не устанавливаются	80 %	
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	не устанавливается	не устанавливаются	80 %	
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	не устанавливаются			
Вспомогательные виды разрешенного использования					
2.7.1	Хранение автотранспорта	не устанавливается	не устанавливаются	100 %	не устанавливаются
4.9	Служебные гаражи	не устанавливается	не устанавливаются	100 %	не устанавливаются
7.2	Автомобильный транспорт	не устанавливается	не устанавливаются	не устанавливается	не устанавливаются
Условно разрешенные виды разрешенного использования					
2.1.1	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	минимальный – 300 кв. м.; максимальный – не устанавливается.	Предельное количество этажей основного строения – 4 (включая мансардный); Предельная высота основного строения – 15 м; Максимальная высота ограждения - 1 м.	не устанавливается	для сторон земельного участка, выходящих к улично-дорожной сети - 5 м; от межевой границы - 3м; от границы земельного участка со стороны проездов – не менее 3 м.
4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	не устанавливается	Предельное количество этажей основного строения – 3(включая мансардный); Предельная высота основного строения – 15 м; Максимальная высота ограждения - 1 м.	80 %	В условиях сложившейся застройки допускается уменьшение отступа, либо расположение зданий, строений и сооружений по сложившейся линии

4.3	Рынки	не устанавливается	не устанавливаются	80 %	застройки.
4.8	Развлечения	не устанавливается	не устанавливаются	80 %	
4.9.1	Объекты придорожного сервиса	не устанавливается	не устанавливаются	80 %	
6.3	Легкая промышленность	не устанавливается	Предельное количество этажей основного строения – 2(включая мансардный); Предельная высота основного строения – 15 м; Максимальная высота ограждения - 1 м.	80%	

* в соответствии Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии (росреестр) от 10.11.2020г. №п/0412

Иные требования:

Минимальные расстояния:

для дошкольных и общеобразовательных учреждений от красной линии до основного строения – 10 м;

для лечебных учреждений со стационаром от красной линии до основного строения – 30 м;

между длинными сторонами жилых зданий высотой 2 – 3 этажа: не менее 15 м;

между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа: не менее 20 м;

расстояние между зданием лечебного учреждения со стационаром и другими общественными и жилыми зданиями – не менее 50 м.

Показатели, не урегулированные в настоящей статье, определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативных технических документов, нормативов градостроительного проектирования и других нормативных документов.

Градостроительные регламенты. Производственные, коммунально-складские, зоны инженерной и транспортной инфраструктур

Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

П-1. Производственная и коммунально-складская зона

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства; предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Код вида разрешенного использования *	Наименование вида разрешенного использования *	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства			
		размер земельного участка	предельное количество этажей и предельная высота строения	максимальный процент застройки	минимальные отступы от границ земельных участков

Основные виды разрешенного использования					
6.2	Тяжелая промышленность	не устанавливается	не устанавливаются	80 %	для сторон земельного участка, выходящих к улично-дорожной сети - 5 м; от межевой границы - 3м; от границы земельного участка со стороны проездов – на не менее 3 м. В условиях сложившейся застройки допускается уменьшение отступа, либо расположение зданий, строений и сооружений по сложившейся линии застройки.
6.2.1	Автомобилестроительная промышленность	не устанавливается	не устанавливаются	80 %	
6.3	Легкая промышленность	не устанавливается	не устанавливаются	80 %	
6.3.1	Фармацевтическая промышленность	не устанавливается	не устанавливаются	80 %	
6.4	Пищевая промышленность	не устанавливается	не устанавливаются	80 %	
6.5	Нефтехимическая промышленность	не устанавливается	не устанавливаются	80 %	
6.6	Строительная промышленность	не устанавливается	не устанавливаются	80 %	
6.9	Склады	не устанавливается	не устанавливаются	60 %	
6.9.1	Складские площадки	не устанавливается	не устанавливаются	60 %	
8.1	Обеспечение вооруженных сил	не устанавливается	не устанавливается	80%	
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	не устанавливаются			
Вспомогательные виды разрешенного использования					
3.1	Коммунальное обслуживание	не устанавливается	не устанавливаются	100 %	не устанавливаются
Условно разрешенные виды разрешенного использования					
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	не устанавливается	не устанавливаются	80 %	для сторон земельного участка, выходящих к улично-дорожной сети - 5 м; от межевой границы - 3м; от границы земельного участка со стороны проездов – на не менее 3 м.
4.7	Гостиничное обслуживание	не устанавливается	Предельное количество этажей основного строения – 3(включая мансардный); Предельная высота основного строения – 15 м; Максимальная высота ограждения - 1 м.	80 %	В условиях сложившейся застройки допускается

					уменьшение отступа, либо расположение зданий, строений и сооружений по сложившейся линии застройки.
--	--	--	--	--	---

* в соответствии Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии (росреестр) от 10.11.2020г. №п/0412

Показатели, не урегулированные в настоящей статье, определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативных технических документов, нормативов градостроительного проектирования и других нормативных документов.

И-1. Зона инженерной инфраструктуры

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства; предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Код вида разрешенного использования *	Наименование вида разрешенного использования *	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства			
		размер земельного участка	предельное количество этажей и предельная высота строения	максимальный процент застройки	минимальные отступы от границ земельных участков
Основные виды разрешенного использования					
3.1	Коммунальное обслуживание	не устанавливается	не устанавливаются	100 %	не устанавливаются
6.7	Энергетика	не устанавливается	не устанавливаются	100 %	не устанавливаются
6.8	Связь	не устанавливается	не устанавливаются	100 %	не устанавливаются
7.5	Трубопроводный транспорт	не устанавливается	не устанавливаются	не устанавливается	не устанавливаются
11.3	Гидротехнические сооружения	не устанавливается	не устанавливаются	не устанавливается	не устанавливаются
Вспомогательные виды разрешенного использования					
7.2	Автомобильный транспорт	не устанавливается	не устанавливаются	не устанавливается	не устанавливаются
Условно разрешенные виды разрешенного использования					
не устанавливаются					

* в соответствии Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии (росреестр) от 10.11.2020г. №п/0412

Показатели, не урегулированные в настоящей статье, определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативных технических документов, нормативов градостроительного проектирования и других нормативных документов.

Т-1. Зона транспортной инфраструктуры

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства; предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Код вида разрешенного использования *	Наименование вида разрешенного использования *	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства			
		размер земельного участка	предельное количество этажей и предельная высота строения	максимальный процент застройки	минимальные отступы от границ земельных участков
Основные виды разрешенного использования					
2.7.1	Хранение автотранспорта	не устанавливается	не устанавливаются	100 %	не устанавливаются
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	не устанавливается	не устанавливаются	100 %	не устанавливаются
4.9.1	Объекты дорожного сервиса	не устанавливается	не устанавливаются	80 %	не устанавливаются
6.8	Связь	не устанавливается	не устанавливаются	80 %	не устанавливаются
7.2	Автомобильный транспорт	не устанавливается	не устанавливаются	100 %	не устанавливаются
8.1	Обеспечение вооруженных сил	не устанавливается	не устанавливается	80 %	не устанавливается
Вспомогательные виды разрешенного использования					
не устанавливаются					
Условно разрешенные виды разрешенного использования					
4.4	Магазины	не устанавливается	Предельное количество этажей основного строения – 2 (включая мансардный); Предельная высота основного строения – 15 м; Максимальная высота ограждения - 1 м.	80 %	не устанавливаются

* в соответствии Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии (росреестр) от 10.11.2020г. №п/0412

Показатели, не урегулированные в настоящей статье, определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативных технических документов, нормативов градостроительного проектирования и других нормативных документов.

Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования

Сх-1. Зона сельскохозяйственных использования

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства; предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Код вида разрешенного использования *	Наименование вида разрешенного использования *	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства			
		размер земельного участка	предельное количество этажей и предельная высота строения	максимальный процент застройки	минимальные отступы от границ земельных участков
Основные виды разрешенного использования					
13.0	Земельные участки общего назначения	не устанавливаются			
1.17	Питомники	не устанавливаются			
Вспомогательные виды разрешенного использования					
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	не устанавливается	не устанавливаются	100 %	не устанавливаются
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	не устанавливаются			
Условно разрешенные виды разрешенного использования					
1.15	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	не устанавливается	Предельное количество этажей основного строения – 1этаж	80 %	для сторон земельного участка, выходящих к улично-дорожной сети - 5 м; от межевой границы- 3м; от границы земельного участка со стороны проездов – на не менее 3 м. В условиях сложившейся застройки допускается уменьшение отступа, либо расположение зданий, строений и сооружений по

					сложившейся линии застройки.
1.19	Сенокошение	не устанавливаются			
1.20	Выпас сельскохозяйствен ных животных	не устанавливаются			
13.1	Ведение огородничества	минимальный – 300 кв. м.; максимальны й – 600 кв. м.	не устанавливается	не устанавливаетс я	не устанавливается
13.2	Ведение садоводства	минимальный – 300 кв. м.; максимальны й – 600 кв. м.	Предельное количество этажей основного строения – 3 (включая мансардный), вспомогательных строений - 1; Предельная высота основного строения – 10 м; вспомогательных строений – 3,5 м (с плоской кровлей), 4,5 м (со скатной кровлей, высота в коньке).	не устанавливаетс я	для сторон земельного участка, выходящих к улично-дорожной сети - 3 м; для иных сторон земельного участка - не устанавливаются. В условиях сложившейся застройки допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений по красной линии.

* в соответствии Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии (росреестр) от 10.11.2020г. №п/0412

Сх-2. Производственная зона сельскохозяйственных предприятий

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства; предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Код вида разрешен -ного использо -вания *	Наименование вида разрешенного использования *	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства			
		размер земельного участка	предельное количество этажей и предельная высота строения	максимальны й процент застройки	минимальные отступы от границ земельных участков
Основные виды разрешенного использования					
13.0	Земельные участки общего назначения	не устанавливаются			
1.3	Овощеводство	не устанавли- вается	не устанавливаются	80 %	не устанавливаются

1.8	Скотоводство	не устанавли- вается	Предельное количество этажей основного строения – 1 этаж	80 %	не устанавливаются
1.15	Хранение и переработка сельскохозяйств енной продукции	не устанавли- вается	Предельное количество этажей основного строения – 1 этаж	80 %	не устанавливаются
1.17	Питомники	не устанавли- вается	Предельное количество этажей основного строения – 1 этаж	80 %	не устанавливаются
1.18	Обеспечение сельскохозяйств енного производства	не устанавли- вается	Предельное количество этажей основного строения – 2 этажа	80 %	не устанавливаются
Вспомогательные виды разрешенного использования					
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	не устанавли- вается	не устанавливаются	100 %	не устанавливаются
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	не устанавливаются			
Условно разрешенные виды разрешенного использования					
1.19	Сенокошение	не устанавливаются			
1.20	Выпас сельскохозяйств енных животных	не устанавливаются			
13.2	Ведение садоводства	минимальный – 300 кв. м.; максимальны й – 600 кв. м.	Предельное количество этажей основного строения – 3 (включая мансардный), вспомогательных строений - 1; Предельная высота основного строения – 10 м; вспомогательных строений – 3,5 м (с плоской кровлей), 4,5 м (со скатной кровлей, высота в коньке).	не устанавливаетс я	для сторон земельного участка, выходящих к улично-дорожной сети - 3 м; для иных сторон земельного участка - не устанавливаются. В условиях сложившейся застройки допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений по красной линии.

* в соответствии Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии (росреестр) от 10.11.2020г. №п/0412

Показатели, не урегулированные в настоящей статье, определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативных технических документов, нормативов градостроительного проектирования и других нормативных документов.

Р-1. Зона озеленённых территорий общего пользования (лесопарки, парки, скверы, бульвары, городские леса).

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства; предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Код вида разрешенного использования *	Наименование вида разрешенного использования *	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства			
		размер земельного участка	предельное количество этажей и предельная высота строения	максимальный процент застройки	минимальные отступы от границ земельных участков
Основные виды разрешенного использования					
3.6.2	Парки культуры и отдыха	не устанавливается			
5.1.3	Площадки для занятий спортом	не устанавливается			
5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом	не устанавливается			
6.8	Связь	не устанавливается			
12.0.1	Улично-дорожная сеть	не устанавливается			
12.0.2	Благоустройство территории	не устанавливается			
Вспомогательные виды разрешенного использования					
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	не устанавливается	не устанавливаются	100 %	не устанавливаются
Условно разрешенные виды разрешенного использования					
не устанавливаются					

* в соответствии Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) от 10.11.2020 г. № П/0412

Показатели, не урегулированные в настоящей статье, определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативных технических документов, нормативов градостроительного проектирования и других нормативных документов.

Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения

СП-1 Зона кладбищ

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства; предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Код вида разрешенного использования *	Наименование вида разрешенного использования *	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства			
		размер земельного участка	предельное количество этажей и предельная высота строения	максимальный процент застройки	минимальные отступы от границ земельных участков
Основные виды разрешенного использования					
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	не устанавливаются			
12.1	Ритуальная деятельность	не устанавливается	не устанавливаются	не устанавливается	не устанавливаются
Вспомогательные виды разрешенного использования					
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	не устанавливается	не устанавливаются	100 %	не устанавливаются
4.9	Обслуживание автотранспорта	не устанавливается	не устанавливаются	100 %	не устанавливаются
Условно разрешенные виды разрешенного использования					
не устанавливаются					

* в соответствии Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии (росреестр) от 10.11.2020г. №п/0412

Показатели, не урегулированные в настоящей статье, определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативных технических документов, нормативов градостроительного проектирования и других нормативных документов.

Глава 4. Градостроительные регламенты в части ограничений использования недвижимости, установленных зонами с особыми условиями использования территорий

Статья 5. Описание ограничений использования недвижимости, установленных зонами действия ограничений по санитарно-экологическим и природным условиям

1.Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на «Карта градостроительного зонирования. Зоны с особыми условиями использования территории» (Приложение 2) настоящих Правил, определяется:

1) градостроительными регламентами, определенными статьей 4 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 4 настоящих Правил, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

2) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным, водоохранным и иным зонам ограничений.

2. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;

- Закон Российской Федерации от 21 февраля 1992 г. N 2395-I "О недрах";
- Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральный закон от 04.05.1999 № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха»;
- Правила охраны магистральных трубопроводов (утв. постановлением Госгортехнадзора России от 22.04.1992 г. № 9);
- Правила охраны магистральных газопроводов (утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 08.09.2017 г. № 1083),
- Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон (утв. постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160).
- Правилами установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон (утв. Постановлением Правительства РФ от 3 марта 2018 г. № 222).
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.04.2014 г. № 31);
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 14.03.2002 № 10);
- СП 2.2.1.1312-03 «Гигиенические требования к проектированию вновь строящихся и реконструируемых промышленных предприятий» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 30.04.2003 г. №88);
- СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (утв. Приказом Министерства регионального развития РФ от 28.12.2010 г. № 820);
- СП 62.13330.2011 "СНиП 42-01-2002. Газораспределительные системы" (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 27 декабря 2010 г. N 780).
- СП 116.13330.2012 «СНиП 22-02-2003. Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения».
- Ветеринарно-санитарные правила сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов, утвержденные Минсельхозпродом РФ 04.12.1995 г. № 13-7-2/469.

При разработке настоящих Правил учтены ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных, водоохраных и иных зонах ограничений, принятые нормативно-правовыми актами муниципального образования, действующими на момент разработки настоящих Правил.

3. Санитарно-защитная зона устанавливается в целях обеспечения безопасности населения вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека. Размер санитарно-защитной зоны обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II классов опасности – как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения.

Требования к размеру санитарно-защитных зон в зависимости от санитарной классификации предприятий устанавливают СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

В соответствии с санитарной классификацией предприятий, производств и объектов размеры их санитарно-защитных зон составляют:

- для объектов второго класса – 500 м;
- для объектов третьего класса – 300 м;
- для объектов четвертого класса – 100 м;
- для объектов пятого класса – 50 м.

На территории городского поселения Чишминский поссовет муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан расположены объекты II-V классов опасности, являющиеся источниками неблагоприятного воздействия на окружающую среду.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственно-коммунальных объектов, устанавливаются регламенты в соответствии с Правилами установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон (утв. Постановлением Правительства РФ от 3 марта 2018 г. № 222).

В границах санитарно-защитных зон производственных и иных объектов запрещено размещение:

- жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения дачного хозяйства и садоводства;
- объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции, если химическое, физическое и (или) биологическое воздействие объекта, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями.

4. Санитарно-защитные зоны кладбищ

На территории городского поселения Чишминский поссовет муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан расположены 3 кладбища. Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 санитарно-защитные зоны сельских кладбищ составляют 50 м. Режим использования санитарно-защитных зон кладбищ определяется в соответствии с СанПиНом 2.1.2882-11.

В границах санитарно-защитных зон кладбищ запрещено:

- строительство зданий и сооружений, не связанных с обслуживанием кладбищ.

Условно разрешенные виды использования в границах санитарно-защитных зон кладбищ:

- строительство зданий и сооружений для обслуживания кладбищ;
- строительство культовых сооружений.

5. Охранные зоны инженерных объектов и сооружений

По территории городского поселения Чишминский поссовет проходят распределительные газопроводы, а также располагаются ГРП. В соответствии с п.7 Правил охраны газораспределительных сетей (утв. постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 г. №

878) охранная зона установлена вдоль трасс газопроводов в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 м с обеих сторон от газопровода. Вокруг ГРП охранная зона устанавливается в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 м от границы объекта.

В охранных зонах газораспределительных сетей и объектов, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий нормальной эксплуатации газопровода, запрещается строительство объектов жилищно-гражданского и производственного назначения.

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

6. В охранных зонах магистральных трубопроводов без согласования с предприятиями трубопроводного транспорта запрещается:

- возводить любые постройки и сооружения,
- высаживать деревья и кустарники, складировать и солому, располагать коновязи, содержать скот, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, а также водных животных и растений, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда;
- сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов,
- устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов,
- размещать сады и огороды;
- производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;
- производить открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта и др.;
- производить геолого-съемочные, геологоразведочные, поисковые, геодезические и др. изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов).

В охранных зонах магистральных газопроводов дополнительно запрещается:

- осуществлять рекреационную деятельность, кроме деятельности, туристических стоянок (с письменного разрешения собственника), разводить костры и размещать источники огня;
- огораживать и перегораживать охранные зоны;
- размещать какие-либо здания, строения, сооружения, не относящиеся к объектам газопровода, за исключением объектов, предусмотренных по согласованию с эксплуатирующей газопровод организацией;
- проводить дноуглубительные и другие работы, связанные с изменением дна и берегов водных объектов, за исключением работ, необходимых для технического обслуживания объекта магистрального газопровода.

В охранных зонах магистральных газопроводов без согласования с собственником магистрального газопровода не допускается:

- проведение горных, взрывных, строительных, монтажных, мелиоративных работ;
- проведение земляных работ на глубине более чем 0,3 метра, планировка грунта;
- размещение полевых станков и загонов для скота;
- размещение туристских стоянок;
- размещение гаражей, парковок транспортных средств;
- прокладка инженерных коммуникаций;

- проведение работ на объектах транспортной инфраструктуры, находящихся на территории охранной зоны;
- сооружение переездов через магистральные газопроводы;
- проведение инженерных изысканий, связанных с бурением скважин и устройством шурфов;
- устройство причалов для судов и пляжей.

8. Водоохранные зоны, прибрежные защитные и береговые полосы поверхностных водных объектов

Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии поверхностных водных объектов и на которых 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.

В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Береговые полосы выделяются в целях обеспечения доступа каждого гражданина к водным объектам общего пользования.

В соответствии с Водным кодексом РФ ширина водоохранных зон рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

- до 10 км - в размере 50 м;
- от 10 до 50 км - в размере 100 м;
- от 50 км и более - в размере 200 м.

Для реки, ручья протяженностью менее 10 км от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере 50 м.

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет 30 м для обратного уклона или 0°, 40 м для уклона до 3° и 50 м для уклона 3° и более.

Вдоль береговой линии водного объекта общего пользования устанавливается береговая полоса, предназначенная для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов составляет 20 м, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев протяженностью до 10 км (5 м). В целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту береговая полоса не может быть застроена.

Таким образом, водоохранная зона р.Калмашка, р. Карамала составляет 100 м, прибрежная защитная полоса 50 м, береговая полоса 20 м.

В границах водоохранных зон рек, других водных объектов запрещено:

- использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- 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;
- размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных

организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и Водного Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

- размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
- сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
- разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством РФ о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона РФ от 21.02.1992 г. N 2395-I "О недрах").

В границах прибрежных защитных полос, наряду с ограничениями, указанными для водоохранных зон, запрещаются:

- распашка земель;
- размещение отвалов размываемых грунтов;
- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн

В границах береговой полосы запрещено:

- приватизация земельных участков;

Условно разрешенные виды использования территории в границах водоохранных зон поверхностных водных объектов:

- движение транспортных средств по дорогам и стоянки их на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и Водного Кодекса;
- разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством РФ о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона РФ от 21.02.1992 г. N 2395-I "О недрах");
- проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

- централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;
- сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;

- локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и Водного Кодекса;
- сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов.

В отношении территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, размещенных в границах водоохранных зон и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к централизованным системам, допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду.

Условно разрешенные виды использования территории в границах береговых полос поверхностных водных объектов:

- передвижение и пребывание около водных объектов (без использования механических транспортных средств), в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

9. Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения

Основной целью создания и обеспечения режима в зонах санитарной охраны является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены (СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»).

Зона санитарной охраны водозаборов организуется в составе трех поясов:

Первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок расположения всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение – защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения.

Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

Ввиду отсутствия разработанных проектов зон санитарной охраны для скважин, используемых для хозяйственно-питьевого водоснабжения сельского поселения, устанавливается первый пояс зоны санитарной охраны подземного водозабора принят 50 м от крайних скважин. В дальнейшем необходимо проведение расчетов и установление границ II и III поясов, в каждом из которых будет установлен специальный режим и определен комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

В границах I пояса зоны санитарной охраны подземных источников питьевого водоснабжения запрещается:

- посадка высокоствольных деревьев;
- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в т.ч. прокладка трубопроводов различного назначения;
- размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий;
- проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

В границах II пояса зоны санитарной охраны подземных источников питьевого водоснабжения запрещается:

- закачка отработанных вод в подземные горизонты и подземное складирование твердых отходов, разработки недр земли;

- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод;
- 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.

В границах III пояса зоны санитарной охраны подземных источников питьевого водоснабжения запрещается:

- закачка отработанных вод в подземные горизонты;
- подземное складирование твердых отходов;
- разработки недр земли.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах III пояса зоны санитарной охраны подземных источников питьевого водоснабжения:

- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод, при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии заключения Управления Роспотребнадзора по РТ, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

Статья 6. Описание ограничений использования недвижимости, установленных для зон охраны объектов культурного наследия

В соответствии с Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25 июня 2002 г. №73-ФЗ и законом Республики Башкортостан от 7 ноября 2005 г. №224-з все перечисленные объекты культурного наследия подлежат государственной охране.

Статья 7. Зоны действия публичных сервитутов

Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проектах межевания территорий поселения и указываются в градостроительных планах земельных участков.

Глава 5. Назначение основных земель, на которые градостроительные регламенты не распространяются и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты

В настоящей главе содержится описание назначения земель, на которые действие градостроительного регламента не распространяется и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты.

На карте градостроительного зонирования (часть I настоящих Правил) помимо территориальных зон, отображены земельные участки, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов – предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами - дороги, улицы, трубопроводный транспорт, предоставленные для добычи полезных ископаемых и земли, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты – земли лесного фонда, земли водного фонда, покрытых

поверхностными водами, земли особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов).

Фиксация, установление, изменение границ и регулирование использования указанных территорий осуществляется в порядке, определенном главой 6 настоящих Правил. В случае, когда в установленном порядке на основании проектов планировки (установления, изменения красных линий) изменяются границы территорий общего пользования и из их состава образуются иные территории, применительно к которым устанавливаются градостроительные регламенты, использование таких территорий осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами, определенными главой 3 настоящих Правил.

На карте градостроительного зонирования могут быть выделены земельные участки, на которые действие градостроительных регламентов не распространяются и земель, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются.

Статья 8. Назначение основных земель, на которые градостроительные регламенты не распространяются и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты

Земли водного фонда

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель, покрытых поверхностными водами, а их использование определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.