

РАЗДЕЛ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 19. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЁННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 71. Градостроительные регламенты жилой зоны

1. Зона «Ж-1» выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов низкой плотности застройки, включающей:

- застройку индивидуальными и блокированными жилыми домами высотой 1-3 этажа с приквартирными земельными участками от 300 до 1500 кв. м, с возможностью содержания скота и птицы.

2. Зона «Ж-2» выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из индивидуальных и блокированных жилых домов, расположенных в санитарно-защитных зонах, с ограничением нового жилищного строительства.

3. Зоны «Ж-3» выделена для формирования жилых районов средней плотности застройки в сочетании с общественной застройкой зона с жилыми домами высотой от двух до пяти этажей включительно с возможностью размещения объектов обслуживания;

4. Зона «Ж-4» - выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из многоквартирных жилых домов, расположенных в санитарно-защитных зонах, с ограничением нового жилищного строительства.

5. Зона «Ж-5» выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий коллективных садов и дачных кооперативов.

6. Зона «Ж-6» выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий коллективных садов и дачных кооперативов, расположенных в санитарно-защитных зонах.

7. Размещение, проектирование, строительство вновь строящихся, реконструируемых объектов регламентируются требованиями технических регламентов, СП 53.13330.2011 «Планировка и застройка территорий (дачных) объединений граждан, здания и сооружения», в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

8. В зонах «Ж-2», «Ж-4», «Ж-6» запрещается новое жилищное строительство.

9. Градостроительные регламенты жилых зон в части видов разрешенного использования

Основные виды разрешенного использования		Условно разрешенные виды использования	
Наименование	Код	Наименование	Код
«Ж-1» - зона для застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами высотой 1-3 этажа с участками при доме (квартире)			
Для индивидуального жилищного строительства	2.1	Социальное обслуживание	3.2
Блокированная жилая застройка	2.3	Бытовое обслуживание	3.3
Обслуживание жилой застройки	2.7	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
Объекты гаражного назначения	2.7.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
Коммунальное обслуживание	3.1	Религиозное использование	3.7
Водные объекты	11.0	Общественное питание	4.6
Общее пользование водными объектами	11.1	Гостиничное обслуживание	4.7
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0		
Основные виды разрешенного использования		Условно разрешенные виды использования	

Наименование	Код	Наименование	Код
«Ж-2» - зона для застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами высотой 1-3 этажа с участками при доме (квартире) в зоне действия ограничений			
Для индивидуального жилищного строительства	2.1	Социальное обслуживание	3.2
Блокированная жилая застройка	2.3	Бытовое обслуживание	3.3
Обслуживание жилой застройки	2.7	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
Объекты гаражного назначения	2.7.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
Коммунальное обслуживание	3.1	Религиозное использование	3.7
Водные объекты	11.0	Общественное питание	4.6
Общее пользование водными объектами	11.1	Гостиничное обслуживание	4.7
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0		
«Ж-3» – зона для застройки многоквартирными жилыми домами высотой от двух до пяти этажей включительно с размещением объектов обслуживания			
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2
Блокированная жилая застройка	2.3	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2
Среднеэтажная жилая застройка	2.5	Религиозное использование	3.7
Обслуживание жилой застройки	2.7	Рынки	4.3
Объекты гаражного назначения	2.7.1	Обслуживание автотранспорта	4.9
Коммунальное обслуживание	3.1	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
Социальное обслуживание	3.2		
Бытовое обслуживание	3.3		
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1		
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1		
Культурное развитие	3.6		
Общественное управление	3.8		
Деловое управление	4.1		
Магазины	4.4		
Банковская и страховая деятельность	4.5		
Общественное питание	4.6		
Гостиничное обслуживание	4.7		
Развлечения	4.8		
Спорт	5.1		
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0		
«Ж-4» - зона для застройки многоквартирными жилыми домами высотой от двух до пяти этажей включительно в зоне действия ограничений			
Среднеэтажная жилая застройка	2.5	Социальное обслуживание	3.2

Основные виды разрешенного использования		Условно разрешенные виды использования	
Наименование	Код	Наименование	Код
Многоэтажная жилая застройка	2.6	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2
Обслуживание жилой застройки	2.7	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2
Коммунальное обслуживание	3.1		
Бытовое обслуживание	3.3		
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1		
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1		
Религиозное использование	3.7		
Общественное управление	3.8		
Обеспечение научной деятельности	3.9		
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1		
Деловое управление	4.1		
Рынки	4.3		
Магазины	4.4		
Банковская и страховая деятельность	4.5		
Общественное питание	4.6		
Гостиничное обслуживание	4.7		
Обслуживание автотранспорта	4.9		
Спорт	5.1		
Автомобильный транспорт	7.2		
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3		
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0		
«Ж-5» – зона для коллективных садов и дачных кооперативов			
Ведение огородничества	13.1		
Ведение садоводства	13.2		
Ведение дачного хозяйства	13.3		
Обслуживание жилой застройки	2.7		
Объекты гаражного назначения	2.7.1		
Коммунальное обслуживание	3.1		
Водные объекты	11.0		
Общее пользование водными объектами	11.1		
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0		
«Ж-6» - зона для коллективных садов и дачных кооперативов в зоне действия ограничений			
Ведение огородничества	13.1		
Ведение садоводства	13.2		
Ведение дачного хозяйства	13.3		
Обслуживание жилой застройки	2.7		

Основные виды разрешенного использования		Условно разрешенные виды использования	
Наименование	Код	Наименование	Код
Объекты гаражного назначения	2.7.1		
Коммунальное обслуживание	3.1		
Водные объекты	11.0		
Общее пользование водными объектами	11.1		
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0		

10. Градостроительные регламенты жилых зон в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

№ №	Наименование параметров	Территориальные зоны					
		Ж-1	Ж-2	Ж-3	Ж-4	Ж-5	Ж-6
1	Минимальная площадь участка (кв.м):						
	- индивидуального жилого	800	800	-	-	400	400
	- блокированного жилого	300	300	-	-	-	-
	- многоквартирного жилого дома	-	-	800	800	-	-
2	Минимальная ширина участка по уличному фронту (м):						
	- индивидуального жилого	15	-	-	-	15	15
	- блокированного жилого	12	12	-	-	-	-
	- многоквартирного жилого дома	-	-	36	36	-	-
3	Минимальная длина (глубина) участка (м):						
	- индивидуального жилого	30	-	-	-	30	30
	- блокированного жилого	30	30	-	-	-	-
	- многоквартирного жилого дома	-	-	28	28	-	-
	Максимальная площадь участка	1500					
4	Минимальные и максимальные параметры земельных участков объектов обслуживания населения	определяются проектом планировки, проектом межевания согласно техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), региональными и местными нормативами градостроительного проектирования					
5	Коэффициент застройки земельных участков, не более						
	- индивидуального жилого	40	-	-	-	40	40
	- блокированного жилого	50	50	-	-	-	-
	- многоквартирного жилого	-	-	60	60	-	-
	- общественных объектов	-	-	70	70	-	-
6	Коэффициент озеленения земельных участков, не менее						
	- индивидуального жилого	20	-	-	-	20	20
	- блокированного жилого	20	20	-	-	-	-
	- многоквартирного жилого	-	-	10	10	-	-
	- общественных объектов	-	-	10	10	-	-
7	Отступы от красной линии для объектов капитального строительства существующей	в соответствии со сложившейся линией застройки					

№	Наименование параметров	Территориальные зоны					
		застройки					
8	Расстояние до красной линии улиц, не менее (м):						
	- от индивидуальных жилых	5	-	-	-	5	5
	- от блокированных жилых	5	5	-	-	-	-
	- от многоквартирных жилых домов без встроенных в первые этажи помещений общественного назначения	-	-	6	6	-	-
	- от многоквартирных домов со встроенными в первые этажи помещений общественного назначения	-	Допускается по красной линии			-	-
9	Расстояние до красной линии улиц от стен дошкольных образовательных учреждений, не менее (м)	10	25	25	25	10	-
10	Расстояние от красной линии улиц до прочих зданий	В соответствии с проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования					
11	Предельное количество этажей, (этаж):						
	- индивидуального жилого	3	-	-	-	3	3
	- блокированного жилого	3	3	-	-	-	-
	- многоквартирного жилого дома	-	-	6	не регламентируется	-	-
12	Высота здания	Определяется проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования и требованиями охраны историко-культурного наследия населенного пункта					
13	Высота ограждения земельного участка по уличному фронту (м)	1,8-2,0	1,5	1,5	1,5	-	-

11. Расстояния между жилыми зданиями, а также между жилыми, общественными и производственными зданиями определяются, исходя из требований безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с требованиями технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Статья 72. Градостроительные регламенты общественно-деловых зон

1. Территориальные зоны «ОД-1», «ОД-2», «ОД-3» выделены для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства, в том числе федерального, регионального и местного значения, с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.

2. Зона «ОД-1» выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования районного значения с возможностью сочетания с жилой застройкой.

3. Зона «ОД-2» выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров поселений с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

4.Зона «ОД-3» - выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства для формирования территорий высших, средних специальных учебных заведений и научных комплексов.

5.Размещение, проектирование, строительство и эксплуатация вновь строящихся, реконструируемых и действующих объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, регламентируются требованиями санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

6.Градостроительные регламенты общественно-деловых зон в части видов разрешенного использования

Основные виды разрешенного использования		Условно разрешенные виды использования	
Наименование	Код	Наименование	Код
«ОД-1» - зона для многофункциональной общественно-деловой застройки районного значения			
Коммунальное обслуживание	3.1	Многоэтажная жилая застройка	2.6
Социальное обслуживание	3.2	Обслуживание жилой застройки	2.7
Бытовое обслуживание	3.3	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
Здравоохранение	3.4		
Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2		
Культурное развитие	3.6		
Религиозное использование	3.7		
Общественное управление	3.8		
Обеспечение научной деятельности	3.9		
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1		
Деловое управление	4.1		
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2		
Рынки	4.3		
Магазины	4.4		
Банковская и страховая деятельность	4.5		
Общественное питание	4.6		
Гостиничное обслуживание	4.7		
Развлечения	4.8		
Обслуживание автотранспорта	4.9		
Объекты придорожного сервиса	4.9.1		
Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10		
Спорт	5.1		
Причалы для маломерных судов	5.4		
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3		
Историко-культурная деятельность	9.3		
Водные объекты	11.0		
Общее пользование водными объектами	11.1		
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0		

Основные виды разрешенного использования		Условно разрешенные виды использования	
Наименование	Код	Наименование	Код
«ОД-2» - зона для многофункциональной общественно-деловой застройки местного значения			
Коммунальное обслуживание	3.1	Религиозное использование	3.7
Социальное обслуживание	3.2	Общественное управление	3.8
Бытовое обслуживание	3.3	Деловое управление	4.1
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	Рынки	4.3
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
Культурное развитие	3.6		
Магазины	4.4		
Банковская и страховая деятельность	4.5		
Общественное питание	4.6		
Гостиничное обслуживание	4.7		
Развлечения	4.8		
Обслуживание автотранспорта	4.9		
Спорт	5.1		
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0		
«ОД-3» - зона для высших, средних специальных учебных заведений и научных комплексов			
Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	Религиозное использование	3.7
Культурное развитие	3.6		
Обеспечение научной деятельности	3.9		
Общественное питание	4.6		
Гостиничное обслуживание	4.7		
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0		

7. Градостроительные регламенты общественно-деловых зон в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

№ №	Наименование параметров	Территориальные зоны		
		ОД-1	ОД-2	ОД-3
1	Минимальные и максимальные параметры земельных участков объектов обслуживания населения	Определяются проектом планировки, проектом межевания согласно техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), региональными и местными нормативами градостроительного проектирования		
2	Минимальная площадь участка: ---многоквартирного жилого дома (кв.м) -- общ. объекта	800 300	-	- -

№	Наименование параметров	Территориальные зоны		
3	Минимальная ширина участка многоквартирного жилого дома по уличному фронту (м):	36	-	-
4	Минимальная длина (глубина) участка многоквартирного жилого дома (м):	28	-	-
5	Коэффициент застройки земельных участков, не более (%):			
	- многоквартирного жилого дома	60	-	-
	- общественных объектов	70	70	70
6	Коэффициент озеленения земельных участков, не менее (%):	10	10	10
7	Отступы от красной линии для объектов капитального строительства существующей застройки			
8	Расстояние до красной линии улиц, не менее (м):			
	- от многоквартирных жилых домов без встроенных в первые этажи помещений общественного назначения	6	-	-
	- от многоквартирных домов со встроенными в первые этажи помещений общественного назначения	Допускается по красной линии	-	-
9	Расстояние до красной линии улиц от стен дошкольных образовательных учреждений, не менее (м)	25	25	25
10	Расстояние от красной линии улиц до прочих зданий	В соответствии с проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования		
11	Предельное количество этажей, (этаж):	Не регламентируется		
12	Высота здания	Определяется проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования и требованиями охраны историко-культурного наследия населенного пункта		
13	Высота ограждения земельного участка по уличному фронту (м)	1,5	1,6	1,6

8. Расстояния между жилыми зданиями, а также между жилыми, общественными и производственными зданиями определяются, исходя из требований безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с требованиями технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Статья 73. Градостроительные регламенты производственных зон

1. Территориальные зоны «П-1», «П-2» выделены для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства производственного, коммунально-складского назначения с различными нормативами воздействия на окружающую среду.

2. Зона «П-1» выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий производственно-коммунальных и складских объектов с низкими уровнями шума и загрязнения, с возможностью размещения коммерческих предприятий и крупных объектов хранения автотранспорта.

3. Зона «П-2» выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду, для формирования крупных промышленных зон.

4. Размещение, проектирование, строительство и эксплуатация вновь строящихся, реконструируемых и действующих промышленных объектов и производств, объектов транспорта, связи, сельского хозяйства, энергетики, опытно-экспериментальных производств, объектов коммунального назначения, спорта, торговли, общественного питания и др., являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, регламентируются требованиями новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

5. Градостроительные регламенты производственных зон в части видов разрешенного использования

Основные виды разрешенного использования		Условно разрешенные виды использования	
Наименование	Код	Наименование	Код
«П-1» - зона смешанного размещения производственных и коммунально-складских объектов			
Овощеводство	1.3	Спорт	5.1
Обеспечение сельскохозяйственного производства	1.18		
Коммунальное обслуживание	3.1		
Бытовое обслуживание	3.3		
Общественное управление	3.8		
Обеспечение научной деятельности	3.9		
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1		
Ветеринарное обслуживание	3.10		
Деловое управление	4.1		
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2		
Рынки	4.3		
Магазины	4.4		
Банковская и страховая деятельность	4.5		
Общественное питание	4.6		
Гостиничное обслуживание	4.7		
Обслуживание автотранспорта	4.9		
Объекты придорожного сервиса	4.9.1		
Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10		
Легкая промышленность	6.3		
Пищевая промышленность	6.4		
Строительная промышленность	6.6		
Связь	6.8		
Склады	6.9		
Автомобильный транспорт	7.2		
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3		

Основные виды разрешенного использования		Условно разрешенные виды использования	
Наименование	Код	Наименование	Код
Обеспечение деятельности по исполнению наказаний	8.4		
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0		
«П-2» - зона для производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду			
Коммунальное обслуживание	3.1	Общественное управление	3.8
Деловое управление	4.1	Магазины	4.4
Банковская и страховая деятельность	4.5		
Общественное питание	4.6		
Обслуживание автотранспорта	4.9		
Объекты придорожного сервиса	4.9.1		
Недропользование	6.1		
Тяжелая промышленность	6.2		
Автомобилестроительная промышленность	6.2.1		
Легкая промышленность	6.3		
Фармацевтическая промышленность	6.3.1		
Пищевая промышленность	6.4		
Нефтехимическая промышленность	6.5		
Строительная промышленность	6.6		
Энергетика	6.7		
Связь	6.8		
Склады	6.9		
Железнодорожный транспорт	7.1		
Трубопроводный транспорт	7.5		
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3		
Гидротехнические сооружения	11.3		
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0		

6. Градостроительные регламенты производственных зон в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

№	Наименование параметров	Территориальные зоны	
		П-1	П-2
1	Максимальные и минимальные параметры земельного участка	Определяются проектом планировки, проектом межевания согласно техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), региональными и местными нормативами градостроительного проектирования	
2	Минимальная ширина участка по уличному фронту (м)	30	30

№	Наименование параметров	Территориальные зоны	
		30	30
3	Минимальная длина (глубина) участка (м)		
4	Коэффициент застройки земельных участков, не более (%):	70	
5	Коэффициент озеленения земельных участков:		
	- общественных объектов	Не менее 20%	
	- производственных объектов	Не более 15%	
6	Отступы от красной линии для объектов капитального строительства существующей застройки	В соответствии со сложившейся линией застройки	
7	Расстояние от красной линии улиц до зданий	В соответствии с проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования	
8	Предельное количество этажей, (этаж):	Не регламентируется	
9	Высота здания	Определяется проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования и требованиями охраны историко-культурного наследия населенного пункта	
10	Высота ограждения земельного участка по уличному фронту (м)	2,0	2,0

7. Расстояния между общественными и производственными зданиями определяются, исходя из требований безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с требованиями технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации.

Статья 74. Градостроительные регламенты рекреационных зон

1. Зона «Р-1А» выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования земельных участков озеленения в целях проведения досуга населением.
2. Зона «Р-1Б» выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования земель существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечение их рационального использования.

4. Градостроительные регламенты рекреационных зон в части видов разрешенного использования

Основные виды разрешенного использования		Условно разрешенные виды использования	
Наименование	Код	Наименование	Код
«Р-1А» - зона для активного отдыха на территориях зеленых насаждений общего пользования			
Развлечения	4.8	Культурное развитие	3.6
Отдых (рекреация)	5.0	Религиозное использование	3.7
Спорт	5.1	Общественное питание	4.6
Водные объекты	11.0	Причалы для маломерных судов	5.4
Общее пользование водными объектами	11.1	Поля для гольфа или конных прогулок	5.5
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0		
«Р-1Б» - зона для пассивного отдыха на территориях лесов и лесопарков			

Основные виды разрешенного использования		Условно разрешенные виды использования	
Наименование	Код	Наименование	Код
Отдых (рекреация)	5.0	Коммунальное обслуживание	3.1
Спорт	5.1	Социальное обслуживание	3.2
Природно-познавательный туризм	5.2	Здравоохранение	3.4
Причалы для маломерных судов	5.4	Культурное развитие	3.6
Поля для гольфа или конных прогулок	5.5	Общественное питание	4.6
Деятельность по особой охране и изучению природы	9.0	Гостиничное обслуживание	4.7
Охрана природных территорий	9.1	Развлечения	4.8
Водные объекты	11.0	Связь	6.8
Общее пользование водными объектами	11.1	Специальное пользование водными объектами	11.2
Гидротехнические сооружения	11.3	Гидротехнические сооружения	11.3
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0		

5. Градостроительные регламенты рекреационных зон в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1). Параметры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов разрешенного строительства определяются в соответствии с проектом планировки и проектом межевания, согласно техническим регламентам, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

2). Коэффициент застройки земельных участков в зонах «Р-1А» - не более 20%; в зоне «Р-1Б» - не более 30%.

3). Коэффициент озеленения земельных участков земельных участков - не менее 50%.

4). Высота ограждения земельных участков — не более 1,6 м.

Статья 75. Градостроительные регламенты зоны инженерной и транспортной инфраструктуры

1. Зона «ИТ-1» выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов железнодорожного транспорта.

2. Зона «ИТ-2» выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов трубопроводного транспорта, объектов инженерной инфраструктуры.

3. Зона «ИТ-3» выделена для обеспечения правовых условий использования территорий улично-дорожной сети.

4. Размещение, проектирование, строительство и эксплуатация вновь строящихся, реконструируемых и действующих промышленных объектов и производств, объектов транспорта, связи, сельского хозяйства, энергетики, опытно-экспериментальных производств, объектов коммунального назначения, спорта, торговли, общественного питания и др., являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, регламентируются требованиями новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

5. Градостроительные регламенты зон инженерной и транспортной инфраструктуры в части видов разрешенного использования

Основные виды разрешенного использования		Условно разрешенные виды использования	
Наименование	Код	Наименование	Код
«ИТ-1» - зона железнодорожного транспорта			
Железнодорожный транспорт	7.1		
Коммунальное обслуживание	3.1		
Бытовое обслуживание	3.3		
Деловое управление	4.1		
Магазины	4.4		
Банковская и страховая деятельность	4.5		
Общественное питание	4.6		
Гостиничное обслуживание	4.7		
Обслуживание автотранспорта	4.9		
Объекты придорожного сервиса	4.9.1		
Склады	6.9		
Автомобильный транспорт	7.2		
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3		
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0		
«ИТ-2» - зона инженерной инфраструктуры			
Трубопроводный транспорт	7.5		
Коммунальное обслуживание	3.1		
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1		
Обслуживание автотранспорта	4.9		
Объекты придорожного сервиса	4.9.1		
Энергетика	6.7		
Связь	6.8		
Автомобильный транспорт	7.2		
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0		
«ИТ-3» - зона улично-дорожной сети			
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0		
Коммунальное обслуживание	3.1		
Обслуживание автотранспорта	4.9		
Объекты придорожного сервиса	4.9.1		
Железнодорожный транспорт	7.1		
Автомобильный транспорт	7.2		
Временные объекты мелкорозничной торговли			

6. Градостроительные регламенты зон инженерной и транспортной инфраструктуры в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1). Параметры земельного участка определяются в соответствии с проектом планировки, проектом межевания, согласно техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

2). Минимальные отступы от границ земельных участков определяются в соответствии с проектом планировки, согласно техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования).

3). Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются проектом планировки, согласно техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования).

4). Коэффициент застройки земельных участков не регламентируется.

5). Коэффициент озеленения земельных участков принимается в соответствии с требованиями технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

6). Расстояния от зданий до границ земельного участка со стороны красной линии улиц — в соответствии с проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

7). Расстояния между общественными и производственными зданиями определяются, исходя из требований безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с требованиями технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

8). Высота зданий определяется проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования и требованиями охраны историко-культурного наследия населенного пункта.

Статья 76. Градостроительные регламенты зоны специального назначения

1. Зона «СП-1» выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ, мемориальных парков, крематориев.

2. Зона «СП-2» выделена для обеспечения правовых условий осуществления видов деятельности на территории зоны санитарно-защитного и озеленения специального назначения.

3. Градостроительные регламенты зон специального назначения в части видов разрешенного использования

Основные виды разрешенного использования		Условно разрешенные виды использования	
Наименование	Код	Наименование	Код
«СП-1» - зона кладбищ, мемориальных парков, крематориев			
Религиозное использование	3.7		

Основные виды разрешенного использования		Условно разрешенные виды использования	
Наименование	Код	Наименование	Код
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0		
Ритуальная деятельность	12.1		
«СП-2» - зона озеленения специального назначения			
Коммунальное обслуживание	3.1	Спорт	5.1
Бытовое обслуживание	3.3	Легкая промышленность	6.3
Общественное управление	3.8	Пищевая промышленность	6.4
Обеспечение научной деятельности	3.9	Строительная промышленность	6.6
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	Связь	6.8
Ветеринарное обслуживание	3.10		
Деловое управление	4.1		
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2		
Рынки	4.3		
Магазины	4.4		
Банковская и страховая деятельность	4.5		
Общественное питание	4.5		
Гостиничное обслуживание	4.7		
Обслуживание автотранспорта	4.9		
Объекты придорожного сервиса	4.9.1		
Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10		
Склады	6.9		
Железнодорожный транспорт	7.1		
Автомобильный транспорт	7.2		
Водный транспорт	7.3		
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3		
Водные объекты	11.0		
Общее пользование водными объектами	11.1		
Специальное пользование водными объектами	11.2		
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0		
Запас	12.3		

4. Градостроительные регламенты зон специального назначения в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

- 1). Площадь земельного участка кладбища — не более 40 га.

2). Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне «СП-1» определяются согласно техническим регламентам, в соответствии с проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, следующими нормативными документами:

- СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения»;

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

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

3). Минимальные и максимальные параметры земельных участков объектов капитального строительства не регламентируются.

4). Коэффициент озеленения для зон «СП-1», «СП-2» - не менее 50%, для зоны «СП-3» - не регламентируется.

5). Коэффициент застройки земельных участков — не регламентируется.

6). Расстояния от зданий до границ земельного участка со стороны красной линии улиц — в соответствии с проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

7). Расстояния между общественными и производственными зданиями определяются, исходя из требований безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с требованиями технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

8). Высота зданий определяется проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования и требованиями охраны историко-культурного наследия населенного пункта.

9). Высота ограждения земельного участка — 2,0 м.

Статья 77. Градостроительные регламенты зоны сельскохозяйственного использования

1. Зона «С-1» выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства, включает в себя все виды сельскохозяйственной деятельности и объекты сельскохозяйственного назначения.

2. Вид функционального использования зоны сельскохозяйственного использования на иной вид разрешенного использования, в том числе в целях развития жилищного строительства, может быть изменен после разработки и утверждения проектной документации по планировке территории в установленном действующим законодательством порядке.

3. Градостроительные регламенты зоны сельскохозяйственного использования в части видов разрешенного использования

Основные виды разрешенного использования		Условно разрешенные виды использования	
Наименование	Код	Наименование	Код
«С-1» - зона сельскохозяйственного использования			
Растениеводство	1.1	Коммунальное обслуживание	3.1
Научное обеспечение сельского хозяйства	1.14	Обслуживание автотранспорта	4.9
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	1.17	Объекты придорожного сервиса	4.9.1
Обеспечение сельскохозяйственного производства	1.18	Связь	6.8

Основные виды разрешенного использования		Условно разрешенные виды использования	
Наименование	Код	Наименование	Код
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1		
Трубопроводный транспорт	7.5		
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0		

4. Градостроительные регламенты зоны сельскохозяйственного использования в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1) Основные параметры земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки, проектом межевания, согласно техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

2) Минимальные отступы от границ земельных участков определяются в соответствии с проектом планировки, согласно техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

3) Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяется проектом планировки, согласно техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

4) Высота ограждения земельного участка - 1,6 м.

Статья 78. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

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

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

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

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

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

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

- благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для

отдыха, спортивных занятий;

- площадки хозяйственные, в том числе для мусоросборников;
- площадки для выгула собак;
- общественные туалеты (кроме встроенных в жилые дома, детские учреждения).

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

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

Глава 20. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ОГРАНИЧЕНИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

Статья 79. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарных ограничений от динамических техногенных источников

79.1 Ограничения на территории санитарно-защитной зоны от автомобильного транспорта

В санитарно-защитной зоне от автомобильного транспорта запрещено размещение следующих видов объектов:

- детские учреждения;
- садоводства;
- жилые здания;
- санаторно-курортные;
- отдыха.

Статья 80. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарных ограничений от стационарных техногенных источников

80.1 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон предприятий и объектов

1. Режим использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, иных объектов устанавливаются с учетом требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов». Территория санитарно-защитной зоны предназначена для обеспечения снижения уровня воздействия до требуемых гигиенических нормативов по всем факторам воздействия за ее пределами.

2. В границах санитарно-защитной зоны предприятий и объектов запрещено размещение:

- жилой застройки, включая отдельные жилые дома;
- ландшафтно-рекреационных зон и зон отдыха;
- территорий курортов, санаториев и домов отдыха;
- территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания;
- спортивных сооружений;
- детских площадок;
- образовательных и детских учреждений;
- лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования.

3. В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных

веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

4. В границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства разрешено размещение:

- нежилых помещений для дежурного аварийного персонала, помещений для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), зданий управления, конструкторских бюро, зданий административного назначения, научно-исследовательских лабораторий, поликлиник, спортивно-оздоровительных сооружений закрытого типа:

- бань, прачечных;
- объектов торговли и общественного питания;
- мотелей, гостиниц,
- гаражей, площадок и сооружений для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- пожарных депо, местных и транзитных коммуникаций, ЛЭП, электрических подстанций, нефте- и газопроводов, артезианских скважин для технического водоснабжения, водоохлаждающих сооружений для подготовки технической воды, канализационных насосных станций, сооружений оборотного водоснабжения, автозаправочных станций, станций технического обслуживания автомобилей;
- сельхозугодий для выращивания технических культур, не используемых для продуктов питания.

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

6. Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

80.2 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон кладбищ

На территориях санитарно-защитных зон кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения не разрешается строительство зданий и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов.

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены на основании и с учетом требований нормативного документа СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

2. В границах санитарно-защитной зоны кладбищ запрещается строительство новых жилых, общественных зданий, размещение спортивно-оздоровительных и санаторно-курортных зон.

80.3 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон объектов электросетевого хозяйства

1. В охранных зонах запрещается:

- а) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах, созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов

для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

б) размещать свалки.

2. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных частью 2 настоящей статьи, запрещается:

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

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

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

г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

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

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

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

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

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

е) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

4. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных частью 4 настоящей статьи, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные и дачные земельные участки, объекты садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

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

в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).

Глава 21. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ОГРАНИЧЕНИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ ПО ПРИРОДНО-ЭКОЛОГИЧЕСКИМ ТРЕБОВАНИЯМ

Статья 81. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны водоемов

81.1 Ограничения на водных объектах общего пользования

1. Земли, покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах, а также земли, занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах, относятся к землям водного фонда.
2. Зона «В-1» включает в себя акваторию рек Калмашка и Карамала.
3. Порядок использования и охраны земель водного фонда определяется Земельным кодексом Российской Федерации и Водным кодексом № 74 -ФЗ.
4. На водных объектах общего пользования могут быть запрещены забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, а также установлены иные запреты в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и законодательством Республики Башкортостан

81.2 Ограничения на территории водоохранной зоны

1. Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ 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.
2. До разработки и утверждения проектов зон охраны водных объектов р.п. Чишмы ГП Чишминский поссовет МР Чишминский район РБ границы зон охраны водоемов зафиксированы в соответствии с требованиями Водного Кодекса РФ №74-ФЗ.
3. Перечень рек р.п. Чишмы ГП Чишминский поссовет МР Чишминский район РБ:

Наименование водного объекта	Протяженность (км)	Куда впадает	Ширина водоохранной зоны, м	Ширина прибрежной защитной полосы, м	Ширина береговой полосы, м
р.Калмашка	27	р.Дема	100	50	20
р.Карамала	20	р.Калмашка	100	50	20

4. Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в водоохранных зонах рек и других водных объектов, устанавливаются виды запрещенного использования.

В водоохранных зонах запрещается:

- использование сточных вод для удобрения 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 вредителями и болезнями растений;
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- 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 настоящего

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 Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 "О недрах").

5. Режим использования водоохранных зон предусматривает строго нормированный выпас скота, организацию мест для водопоя скота, на пахотных массивах должны использоваться приемы обработки почв, исключая возникновение всех видов эрозии почв.

6. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию и эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Условно разрешенные виды использования могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда, с использованием процедур публичных слушаний, определенных Главой 8 настоящих Правил.

81.3 Ограничения на территории прибрежной защитной полосы

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

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта в соответствии с требованиями Водного Кодекса РФ от 03.06.2006 г. №74-ФЗ.

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

На территориях населенных пунктов при наличии ливневой канализации и набережных, границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных.

В границах прибрежных защитных полос запрещаются:

- использование сточных вод для удобрения 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 вредителями и болезнями растений;

- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

- распашка земель;

- размещение отвалов размываемых грунтов;

- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

81.4 Береговая полоса

1. Зона «В-2» выделена для общего пользования вдоль береговой линии водных объектов, находящихся на территории р.п. Чишмы ГП Чишминский поссовет МР Чишминский район РБ.
2. Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначена для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет 20 метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем 10 километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет 5 метров.

Статья 82. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны водопроводных сооружений

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены на основании и с учетом требований нормативного документа СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».
2. В границах I пояса санитарной охраны источников водоснабжения и питьевого назначения запрещены все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений.
3. В границах II и III поясов санитарной охраны источников водоснабжения и питьевого назначения запрещено размещение следующих видов объектов:
 - объектов, вызывающие, химическое загрязнение (склады ядохимикатов, ГСМ, удобрений, мусора, накопителей, шламохранилищ, складирование мусора, промышленных отходов и т.д.);
 - объектов, вызывающие микробное загрязнение (кладбища, скотомогильники, поля ассенизации, поля фильтрации, навозохранилища, силосные траншеи, животноводческие и птицеводческие предприятия, пастбища и т.д.).Граница второго и третьего поясов ЗСО определяется гидродинамическими расчетами.
4. При осуществлении строительства, реконструкции обязательно наличие организованного водоснабжения, водоотведение, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностных сточных вод с последующей очисткой. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса санитарной охраны 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.

Статья 83. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории экзогенных геологических процессов

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены на основании и с учетом требований нормативного документа СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
2. На территории зон затопления паводком 1%-й обеспеченности при применении видов разрешенного использования запрещается включение в их состав видов использования, действующих в водоохранной зоне, а также запрещены все виды использования без проведения мероприятий по инженерной подготовке территории, включающие защиту от затопления с помощью подсыпки территории до незатопляемых отметок.
3. На территории зон заболоченных территорий запрещены все виды использования без проведения мероприятий по инженерной подготовке территории.

Статья 84. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории естественных ландшафтов и озелененных территорий, входящих в структуру природного комплекса

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены на основании и с учетом требований нормативного документа СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

2. На территории лесопарков запрещено размещение всех видов объектов, за исключением объектов рекреационного обслуживания и объектов, связанных с существующим видом функционального использования и назначения территории.

3. На территории зон зеленых насаждений общего пользования запрещено размещение объектов, не связанных с основным существующим видом использования и назначения и назначения в зоне «ЗО» градостроительного регламента.

Статья 85. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон месторождений минерально-сырьевых ресурсов

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены на основании и с учетом требований правовых и нормативных документов:

- Федеральный закон ФЗ № 2395-1 «О недрах»;

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

На территории зон месторождений минерально-сырьевых ресурсов запрещаются все виды использования, не являющиеся необходимым для разработки месторождений.

Глава 22. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ОГРАНИЧЕНИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ И ГРАНИЦ ЗОН ОСОБОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Статья 86. Виды работ по сохранению объектов культурного наследия

Основными работами по сохранению объектов культурного наследия являются: консервация, ремонт, реставрация, приспособление объекта культурного наследия для современного использования.

Консервация объекта культурного наследия - научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях предотвращения ухудшения состояния объекта культурного наследия без изменения дошедшего до настоящего времени облика указанного объекта, в том числе противоаварийные работы.

Ремонт памятника - научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях поддержания в эксплуатационном состоянии памятника без изменения его особенностей, составляющих предмет охраны.

Реставрация памятника или ансамбля - научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях выявления и сохранности историко-культурной ценности объекта культурного наследия.

Приспособление объекта культурного наследия для современного использования - научно-исследовательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях создания условий для современного использования объекта культурного наследия без изменения его особенностей, составляющих предмет охраны, в том числе реставрация элементов объекта культурного наследия, представляющих собой историко-культурную ценность.

Статья 87. Ограничения на территориях охранных зон памятников архитектуры

1. Функциональное использование объектов осуществляется на основании решения, согласованного и утвержденного соответствующими органами и учреждениями.

Территория охранной зоны памятника архитектуры в плане может иметь следующие границы:

1). Совпадать с историческими границами усадьбы;

2). Иметь границы в пределах величин, равных полуторной длине и ширине здания памятника, отстоящие от внешних углов здания, при отсутствии архивных документов;

3). В границах кадастрового участка в случае приобретения права собственности на объект культурного наследия юридическими или физическими лицами, а также в случае постановки на учет вновь выявленных памятников, оформленных в собственность.

В границах охранной зоны запрещена любая застройка для обеспечения сохранности визуального восприятия памятника архитектуры.

2. В случае расположения памятника архитектуры в глубине квартального пространства, новая застройка, планируемая в пределах данного квартала, не должна по периметру полностью закрывать обзор на памятник. Если соблюдение этого условия по объективным причинам невозможно, необходимо устройство в постройках арочных пролетов и т.п., открывающихся на памятник, при невозможности устройства пролетов – необходима установка специальных табличек-указателей.

3. В случае приобретения права собственности на объект культурного наследия (памятник архитектуры) юридическими или физическими лицами, обязательным условием является обеспечение доступа граждан к нему (в соотв. со ст. 7 Федерального закона «Об объектах культурного наследия народов Российской Федерации» №73-ФЗ). Режим доступа к памятнику архитектуры устанавливается собственником по согласованию с органом охраны объектов культурного наследия (в соотв. со ст. 52 Федерального закона «Об объектах культурного наследия народов Российской Федерации» №73-ФЗ). Обязательным условием приобретения права собственности юридическими и физическими лицами на объект культурного наследия – является приобретение права собственности не только на участок земли под зданием памятника, но также на земельный участок внутренней зоны охранной зоны памятника.

4. В границах охранной зоны памятников архитектуры запрещается:

- нарушение облика объекта охраны при любых видах деятельности;
- нарушение благоприятных условий визуального восприятия объекта;
- ремонтные работы, опасные для физической сохранности памятника;
- использование охранной зоны памятника под склады и производства взрывчатых и огнеопасных материалов;

- использование памятника и его охранной зоны под производственные, складские объекты, гаражи (кроме памятников промышленной и инженерной архитектуры);

- установка в пределах охранной зоны памятника временных объектов обслуживания: павильонов, малых архитектурных форм, наружной рекламы, нарушающих образ памятника; вырубка средообразующей растительности в пределах охранной зоны памятника.

5. В границах охранной зоны памятников архитектуры разрешается:

- проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ по согласованию с органами охраны объектов культурного наследия, с соблюдением условий, установленных для охранной зоны;

- работы, связанные с сохранением и восстановлением исторической планировки территорий, формирующих историческую среду и окружение памятников;

- озеленение и благоустройство территории – устройство дорожек, пешеходных площадок, наружного освещения, установка стендов и витрин, относящихся к памятнику и не нарушающих его облик (по согласованию);

- строительные и реконструктивные работы по инженерному оборудованию территории, не наносящие ущерба памятнику;

- восстановление исторического характера озеленения; – устройство небольших автостоянок, связанных с функционированием памятника, по специальному

согласованию;

- строительство объектов для обслуживания экскурсантов и туристов (по специальному согласованию).

Статья 88. Особые условия и мероприятия, необходимые для сохранности и эффективного использования памятников архитектуры

Для сохранности и эффективного использования памятников архитектуры необходимы особые условия и следующие мероприятия:

- проектно-изыскательские и ремонтно-строительные работы, дорожные и другие виды землеобразующих работ, благоустройство территории и установка рекламы, осуществляемые по согласованию с соответствующим государственным органом охраны памятников;

- закрепление границ охранной зоны в кадастровом плане;

- вывод из охранной зоны памятников предприятий, мастерских, складов, гаражей (кроме памятников промышленной и инженерной архитектуры), несовместимых с функционированием памятника;

- нейтрализация или снос дисгармонирующих с памятником объектов, расположенных в границах охранной зоны;

- вывод с территории охранной зоны хозяйственных построек и объектов, нарушающих среду памятников;

- реконструкция деградировавших озелененных пространств охранных зон;

- соблюдение высотных соотношений, плотности посадок зеленых насаждений, обеспечивающих максимальное раскрытие и восприятие памятника;

- проектирование и проведение всех разрешенных видов работ только на конкурсной основе;

- проведение специальных исследований по выявлению и закреплению основных точек визуального восприятия объектов наследия.

Статья 89. Ограничения на территории охранных зон памятников истории и культуры

1. Охранная зона памятника истории – это территория памятника (в соответствии с проектом, по которому он был реализован). Охранная зона может включать участки прилегающих территорий общего пользования (парков, скверов, площадей и т.п.). Границы охранной зоны памятника закрепляются в кадастровом плане. Любая деятельность, намечаемая в пределах охранных зон памятников истории (например, установка в пределах охранной зоны памятника объектов павильонов, малых архитектурных форм, наружной рекламы), может осуществляться только по предварительному согласованию с соответствующими органами и учреждениями.

2. В случае, когда здание (комплекс зданий) – памятник истории - является также и памятником архитектуры, в отношении него, по заключению государственной экспертизы, устанавливается соответствующий режим сохранения памятника архитектуры и регулирования градостроительной деятельности в пределах охранной зоны памятника архитектуры.

3. В случае, когда памятник истории является произведением монументального искусства, скульптурной композицией, мемориальным комплексом и т.п., проведение работ по его сохранению, благоустройство его территории осуществляется в соответствии с проектом, согласованным и утвержденным органами охраны объектов культурного наследия.

4. В случае приобретения права собственности на объект культурного наследия (памятник истории) юридическими или физическими лицами, обязательным условием является обеспечение доступа граждан к нему (в соотв. со ст. 7 Федерального закона «Об объектах культурного наследия народов Российской Федерации» №73-ФЗ). Режим доступа к памятнику архитектуры устанавливается собственником по согласованию с органом охраны объектов культурного наследия (в соответствии со ст. 52 Федерального закона «Об объектах культурного наследия народов Российской Федерации» №73-ФЗ). Обязательным условием приобретения права собственности юридическими и

физическими лицами на объект культурного наследия – памятник истории – является приобретение права собственности на территорию памятника – его охранную зону (за исключением территорий общего пользования).

5. В границах охранной зоны памятников истории запрещается:

- нарушение облика объекта охраны при любых видах деятельности;
- нарушение благоприятных условий визуального восприятия объекта;
- ремонтные работы, опасные для физической сохранности памятника;
- использование охранной зоны памятника под склады и производства взрывчатых и огнеопасных материалов.

Статья 90. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зоны ценного историко-природного ландшафта

1. Общий режим охраняемых природных территорий в пределах исторической застройки города заключается в сохранении и восстановлении архитектурно-ландшафтных исторических комплексов, в развитии природоохранной и рекреационной функции.

2. В границах зоны ценного историко-природного ландшафта разрешается:

– проектирование отдельно стоящих, тактично вписанных в ландшафт культовых построек, небольших зданий культурного назначения (музеев, библиотек), плоскостных объектов и сооружений культурно-массового, спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения, некапитальных парковых построек и павильонов, проведение землеустроительных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, при условии сохранения растительности ценных сортов и деревьев ценных пород, а также по согласованию с природоохранными органами и органами охраны культурного наследия, и связанных, как правило, с воссозданием утраченных объектов, имеющих историческую и эстетическую ценность, строительными и ремонтными работами, прокладкой инженерных коммуникаций, при условии, что после их завершения охраняемый ландшафт не будет искажен;

– освоение подземного пространства при условии устройства возводимых подземных сооружений в существующий рельеф местности. При проектировании и строительстве метрополитена наземные вестибюли станций метрополитена, вентиляционные и вертикальные проходческие шахты, наклонные ходы, места выходов подземных тоннелей на поверхность земли, мосты, эстакады необходимо размещать так, чтобы расчётная мульда оседания грунта была вне территории зоны исторически ценного ландшафта.

3. В границах зоны ценного историко-природного ландшафта запрещается:

- нарушение предметов и объектов охраны при любых видах деятельности;
- изменения функционального назначения зон исторически ценных ландшафтов;
- строительство новых капитальных зданий и сооружений, не связанных с функциональным назначением зоны;
- значительное изменение рельефа и вырубка зеленых насаждений, за исключением санитарных рубок;
- устройство свалок.

Статья 91. Особые условия и мероприятия, необходимые для сохранности и эффективного использования территорий, ценных историко-природных ландшафтов

Особыми условиями и мероприятиями, необходимыми для сохранности и эффективного использования территорий, ценных историко-природных ландшафтов являются:

- разработка проектов благоустройства;
- нейтрализация или устранение дисгармонирующих объектов;
- проведение природоохранных мероприятий, направленных на улучшение экологического состояния территории;
- проведение исследований по выявлению и закреплению основных точек визуального восприятия объектов культурного наследия и территорий исторически ценных ландшафтов.

Статья 92. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зоны охраняемого археологического культурного слоя

1. Охранные зоны объектов археологии представляют собой территории с границами в плане, устанавливаемыми в пределах границ земельных участков археологических памятников согласно архивным данным.

2. В границах зоны охраняемого археологического культурного слоя разрешается:

- музейфикация археологических территорий, их объектов (памятников), предметов и элементов;

- реставрация памятников по согласованию и при условии сохранения предметов (элементов) охраны;

- мероприятия, необходимые для сохранения археологического наследия;

- использование археологических земель и их объектов в пределах зон охраны, не связанных с научным изучением, при условии, что использование не наносит ущерба сохранности памятников и археологических территорий, их целостности, не может привести к изменению внешнего вида памятников и расхищению содержащихся в них предметов, не нарушает их историко-художественной, композиционно-видовой, объемно-пространственной и ландшафтной ценности.

3. Любые проектные, строительные, дорожные, благоустроительные и другие виды земляных работ могут производиться только при наличии письменного разрешения Госоргана по охране памятников, после получения согласования документации и под его контролем. На территории участков, намеченных для производства работ, до их начала должна быть проведена предварительная экспертиза (разведочные шурфы, траншеи), на основании которой определяются необходимость и методика археологических исследований, а затем проведены полномасштабные археологические раскопки. При этом археологические исследования должны опережать проведение земляных работ на 1–2 полевых сезона.

4. В границах зоны охраняемого археологического культурного слоя запрещается:

- все виды земляных, строительных работ и хозяйственной деятельности, нарушающие предметы, элементы и объекты охраняемого археологического слоя;

- вырубка ландшафтообразующей и средообразующей растительности.

Статья 93. Особые условия и мероприятия, необходимые для сохранности предметов, элементов и объектов охраняемого археологического слоя

Особыми условиями и мероприятиями, необходимыми для сохранности предметов, элементов и объектов охраняемого археологического слоя, являются:

- закрепление границ охраняемых территорий археологического слоя в кадастровых планах;

- включение сведений об археологических территориях и их объектах в градостроительную и проектную документацию.

Статья 94. Специальная охранная зона объектов археологии

1. Специальная охранная зона объектов археологии предназначена для охраны территорий вероятного нахождения памятников археологии – древних поселений, селищ, могильников, погребений, а также археологических объектов, считающихся в большей степени разрушенными.

2. В случае обнаружения археологических находок в процессе строительных, дорожных, благоустроительных и других видов земляных работ, физические или юридические лица, ответственные за проведение данных работ, обязаны незамедлительно приостановить работы и сообщить о находке в Госорган по охране памятников. В свою очередь, Госорган по охране памятников имеет право приостановки земляных работ при обнаружении археологических находок и исторического культурного слоя. В дальнейшем по отношению к выявленным археологическим объектам и их охраняемым территориям устанавливаются ограничения.