

Приложение
к решению Совета МО ГО «Сыктывкар»
от 21 июня 2016 г. № 09/2016 – 123

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ «СЫКТЫВКАР»

Правила землепользования и застройки

ЧАСТЬ III. Градостроительные регламенты

Статья 41. Перечень территориальных зон. Градостроительные регламенты территориальных зон.

Статья 41.1. Перечень территориальных зон

- ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**
- Ж-1 Зона застройки многоэтажными жилыми домами
Ж-2 Зона застройки средне- и малоэтажными и жилыми домами
Ж-3 Зона застройки индивидуальными жилыми домами
Ж-4 Зона садоводств и дачных участков
- ЗОНЫ СМЕШАННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**
- ОИ Зона исторического центра города
ОЖ Зона общественно-жилого назначения
- ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ**
- О-1 Зона делового, общественного и коммерческого назначения
О-2 Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты
О-3 Зона объектов высшего и среднего профессионального образования
О-4 Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (производственно-деловая зона)
- РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ**
- Р-1 Зона парков, скверов, садов, бульваров
Р-2 Зона лесопарков, городских лесов, зон отдыха
Р-3 Зона рекреационных объектов
Р-4 Зона пляжей
Р-5 Зона тематических парков
Р-6 Зона спортивных комплексов и сооружений
- ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ**
- П-1 Зона производственно-коммунальных объектов I - II класса санитарной классификации
П-2 Зона производственно-коммунальных объектов III класса санитарной классификации
П-3 Зона производственно-коммунальных объектов IV-V класса санитарной классификации
- ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР**
- Т-1 Зона объектов инженерной инфраструктуры
Т-2 Зона объектов транспортной инфраструктуры
Т-3 Зона железнодорожного транспорта
Т-4 Зона водного транспорта
Т-5 Зона автокооперативов
Т-6 Зона воздушного транспорта
- ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**
- СХ Зона сельскохозяйственного использования
- ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**
- С-1 Зона кладбищ
С-2 Зона полигона ТБО
С-3 Зона рекультивации нарушенных территорий
- ЗОНЫ ВОЕННЫХ ОБЪЕКТОВ И ИНЫЕ ЗОНЫ РЕЖИМНЫХ ТЕРРИТОРИЙ**
- В Зона военных объектов и иных режимных территорий
- ПРОЧИЕ ЗОНЫ** Пр-1 Зона прочих городских территорий
Пр-2 Зона озеленения специального назначения
- V-1 Зона водных объектов

Статья 41.2. Градостроительные регламенты территориальных зон.

Градостроительные регламенты всех видов территориальных зон применяются с учетом ограничений, определенных статьями 42, 43 настоящих Правил, иными документами ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, а также по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.

ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ

1. Рекомендуемые плотности жилой застройки микрорайонов для жилых зон

№ п/п	Наименование жилых зон	Плотность, кв. м общей площади/га	
		На свободных территориях	В условиях реконструкции
1	многоэтажные жилые дома (5-14 этажей)	5800-8300	6400-8300
2	многоквартирные малоэтажные и среднеэтажные жилые дома (2-4 этажа)	3600-5100	4000-5500
3	индивидуальные жилые дома с участками (1-3 этажа)	в зависимости от размера дома и участка	

Указанные плотности применимы к микрорайонам и межмагистральным территориям, где имеется баланс требуемых по расчету и фактически размещенных общеобразовательных школ и детских дошкольных учреждений.

2. Площадь озелененной территории микрорайона (квартала) многоквартирной застройки жилой зоны в соответствии с СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* следует принимать не менее 25 % площади территории квартала (без учета участков школ и детских дошкольных учреждений).

3. На территории участка жилой застройки допускается размещение в нижних этажах жилого дома встроенно-пристроенных нежилых объектов при условии, если предусматриваются:

- обособленные от жилой территории входы для посетителей;
- обособленные подъезды и площадки для парковки автомобилей, обслуживающих встроенный объект;
- самостоятельные шахты для вентиляции;
- отделение нежилых помещений от жилых противопожарными, звукоизолирующими перекрытиями и перегородками;
- индивидуальные системы инженерного обеспечения встроенных помещений.

4. Размещение детских дошкольных учреждений в первых этажах жилых домов требует дополнительно обеспечения нормативных показателей: освещенности, инсоляции, площади и кубатуры помещений, высоты основных помещений не менее 3 метров в чистоте и организации прогулочных площадок на расстоянии от входа в помещение детского сада не более чем 30 м, а от окон жилого дома – не менее 15 м.

5. Расстояния между жилыми, жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и согласно противопожарным требованиям в соответствии со СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, с «Региональными нормативами градостроительного проектирования (РНГП) для Республики КОМИ¹, другими действующими нормативными документами.

6. Доля встроенного нежилого фонда в общем объеме фонда на участке жилой застройки не должна превышать 20 %.

7. Допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки – и жилые здания с квартирами в первых этажах.

8. Размеры приусадебных и приквартирных участков принимаются в соответствии со СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, Приложение Д.

9. Размеры земельных участков учреждений и предприятий обслуживания принимаются в соответствии со СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, Приложение Ж «Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков».

10. Коэффициент использования земельного участка для жилых домов различной этажности. Нормативный размер земельного участка жилых домов.

Этажность	Удельный показатель земельной доли, приходящийся на 1 м2 общей площади жилых помещений	Коэффициенты использования земельного участка
1	2	3
2	3,57	0,28
3	1,85	0,54
4	1,47	0,68
5	1,32	0,76
6	1,16	0,86
7	1,05	0,95
8	0,96	1,04
9	0,9	1,18
10	0,85	1,18
11	0,82	1,18
12	0,8	1,18
13	0,77	1,26
14	0,74	1,35

Нормативный размер земельного участка жилых домов определяется путем умножения удельного показателя земельной доли, приходящиеся на 1 кв. м общей площади жилых помещений на общую площадь дома.

11. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальных зон, не приведенные в настоящих Правилах, определяются в соответствии со СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, с «Региональными нормативами градостроительного проектирования (РНГП) для Республики КОМИ, другими действующими нормативными документами, а также заданиями на проектирование.

~~12. Объекты, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости - инженерно-~~

¹ Утверждены приказом Минархстроя РК от 29 января 2008 г. № 07-ОД

технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.), объекты и предприятия связи, общественные туалеты, объекты санитарной очистки территории – могут размещаться в составе всех территориальных зон при соблюдении нормативных разрывов с прочими объектами капитального строительства.

13. Нормы расчета стоянок и гаражей для временного хранения легковых автомобилей, располагающихся на земельных участках в качестве вспомогательных видов разрешенного использования.

№	Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков	Расчетные единицы	Число машиномест на расчетную единицу
1	2	3	4
1.	Гостиницы высшей категории	100 мест	12-20
2.	Прочие гостиницы, общежития	100 мест	8-10
3.	Учреждения среднего специального и высшего образования	100 сотрудников	10-35
4.	Отдельно стоящие объекты торговли с площадью торгового зала более 200м ²	м ² торговой площади	5-7
5.	Отдельно стоящие объекты общественного питания	100 мест	8-15
6.	Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания в рекреационных зонах	100 мест	7-10
7.	Рынки	100 торговых мест	40-50
8.	Зрелищные объекты: театры, кинотеатры, видеозалы, цирки, планетарии, концертные залы	100 мест	15-20
9.	Музеи, выставочные залы	100 посетителей	10-12
10.	Специальные парки (зоопарки, ботанические сады)	100 посетителей	7-10
11.	Ночные клубы, дискотеки, развлекательные комплексы, боулинг-центры	100 мест	15-20
12.	Комплексы аттракционов, луна-парки, аквапарки		по расчетной вместимости
13.	Объекты отдыха и туризма (дома отдыха, пансионаты, туристические базы, детские лагеря отдыха, детские дачи)	100 отдыхающих и обслуживающего персонала	3-5
14.	Базы отдыха	100 посетителей	10-15
15.	Мотели, кемпинги, площадки для трейлеров		по расчетной вместимости
16.	Городские парки	100 посетителей	5-7
17.	Лесопарки (лесные массивы)	100 посетителей	7-10
18.	Оборудованные пляжи, лодочные станции, пункты проката инвентаря	100 посетителей	15-20
19.	Стадионы, спортивные комплексы, бассейны, крытые катки, иные спортивные сооружения городского значения с трибунами более 500 зрителей	100 мест	4-10
20.	Спортивные комплексы со специальными	100 мест	4-10

	требованиями к размещению (автодромы, вело- и мототреки, стрельбища, конно-спортивные клубы, манежи для верховой езды, ипподромы) с трибунами более 500 зрителей		
21.	Яхт-клубы, гребные базы	100 посетителей	10-15
22.	Больничные учреждения	100 коек	4-6
23.	Поликлиники и амбулаторные учреждения	100 посещений в смену	2-3
24.	Санаторные учреждения		
25.	Государственные и муниципальные учреждения, рассчитанные на обслуживание населения: загсы, дворцы малютки, дворцы бракосочетаний, архивы, информационные центры, суды. Общественные объединения и организации, творческие союзы, международные организации	100 служащих	15-25
26.	Бизнес-центры, офисные центры	100 служащих	20-35
27.	Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты		
28.	Банки, учреждения кредитования, страхования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания, рекламные агентства, компьютерные центры	100 служащих	20-35
29.	Научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации	100 сотрудников	10-35
30.	Производственные предприятия, производственные базы строительных, коммунальных, транспортных и других предприятий	100 сотрудников	10-15
31.	Склады	100 сотрудников	10-15
32.	Автовокзалы, речные, железнодорожные вокзалы и станции	100 пассажиров в «час пик»	10-15

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Ж-1 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МНОГОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона предназначена для застройки многоквартирными многоэтажными (5-12 этажей) жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования

- Многоквартирные жилые дома 5-14 этажей, с возможным повышением этажности до 18 этажей при наличии обоснования
- Жилые здания специального назначения (дома для престарелых и семей с инвалидами квартирному типу)
- Детские дошкольные учреждения, средние общеобразовательные учреждения (школы) общего типа без ограничения вместимости
- Детские дошкольные учреждения, средние общеобразовательные учреждения (школы) встроенно-пристроенные до 140 мест

- Детские дошкольные учреждения, совмещенные с начальной общеобразовательной школой
- Отдельно стоящие объекты торговли, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади);
- Отдельно стоящие объекты общественного питания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади);
- Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади)
- Библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества, лектории, дома культуры (исключая ночные заведения) районного и городского значения
- Сады, скверы, бульвары
- Лесопарки (лесные массивы)
- Физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные комплексы и залы, бассейны и иные спортивные объекты районного значения
- Спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты
- Амбулаторно-поликлинические учреждения: территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры
- Пункты первой медицинской помощи
- Молочные кухни, аптеки
- Жилищно-эксплуатационные службы: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы без ремонтных мастерских и гаражей
- Бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные
- Органы местного самоуправления, общественного самоуправления
- Отделение милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны
- Опорные пункты охраны общественного порядка
- Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты
- АТС, районные узлы связи
- Объекты инженерной защиты населения от ЧС
- Базовые станции сотовой связи

Условно разрешенные виды использования

- Многоквартирные жилые дома 2-4 этажа
- Гостиницы
- Общежития
- Школы-интернаты
- Здания для отправления культа, рассчитанные на прихожан (конфессиональные объекты)
- Отдельно стоящие объекты торговли общей площадью до 1000 кв. м;
- Отдельно стоящие объекты общественного питания общей площадью до 1000 кв. м;
- Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания общей площадью до 1000 кв. м.
- Зрелищные объекты: театры, кинотеатры, видеозалы, цирки, планетарии, концертные залы вместимостью до 300 мест
- Музеи, выставочные залы
- Объекты социального обеспечения: дома-интернаты для престарелых, инвалидов и детей, приюты, ночлежные дома, центры социального обслуживания населения
- Ветеринарные поликлиники и станции без содержания животных
- Банки, учреждения кредитования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания, рекламные агентства, компьютерные центры
- Научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации
- КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности
- Локальные канализационные очистные сооружения
- Локальные очистные сооружения поверхностного стока
- Стоянки индивидуального легкового автотранспорта до 100 машиномест

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Встроенные, встроено-пристроенные в нижние этажи жилых зданий, главными фасадами выходящих на улицы с интенсивным движением транспорта:

- учреждения торговли до 500 кв.м торговой площади;
- учреждения общественного питания до 100 посадочных мест;
- парикмахерские, салоны красоты, приемные пункты химчистки;
- библиотеки;
- отделения связи;
- офисы при условии обеспечения автостоянками;
- врачебные кабинеты.

- Встроенные, встроено-пристроенные в нижние этажи жилых зданий, расположенных внутриквартально:

- встроенные детские дошкольные учреждения и учреждения до 45 мест;
- встроено-пристроенные детские дошкольные учреждения и учреждения с количеством детей до 140 мест;

- детские клубы.
- Площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;
- Гостевые стоянки, подземные и надземные многоэтажные гаражи и гаражи-стоянки;
- Площадки для выгула собак;
- Отдельно стоящие металлические гаражи для инвалидов.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- СП 42.13330.2011. п.9.3 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;

- Строительные нормы и правила СНиП 31-02-2001 "Дома жилые многоквартирные";
- Свод правил СП 54.13330.2011 "СНиП 31-01-2003. Здания жилые многоквартирные";
- Другие действующие нормативы и технические регламенты

1	Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние жилых зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки и историческими особенностями территории	м	-
2	Минимальное расстояние от здания до красной линии улиц	м	5
3	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
4	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 5-этажных зданий и по 5 м на каждый дополнительный этаж зданий до 14 этажей)	м	25
5	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
6	Максимальная высота здания	м	45
7	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
8	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
9	Максимальный процент застройки земельного участка, кроме стоянок индивидуального легкового автотранспорта	%	30
10	Минимальный размер земельного участка, кроме отдельно стоящих объектов торговли, отдельно стоящих объектов общественного питания, отдельно стоящих объектов бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей	кв.м	800

	(менее 150 кв.м. общ. площади); стоянок индивидуального легкового автотранспорта; отдельно стоящих КНС, распределительных подстанций, газораспределительных подстанций, котельных небольшой мощности; остановочных комплексов		
11	Минимальное расстояние от здания до границы земельного участка	м	3
12	Минимальное расстояние от объектов вспомогательного назначения	м	1

Ж-2 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕ- И МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона предназначена для застройки многоквартирными малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования

- Многоквартирные жилые дома 2-4 этажа
- Блокированные жилые дома 2-4 этажа
- Блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми участками
- Детские дошкольные учреждения, средние общеобразовательные учреждения (школы) общего типа без ограничения вместимости
- Детские дошкольные учреждения, совмещенные с начальной общеобразовательной школой
- Отдельно стоящие объекты торговли, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади);
- Отдельно стоящие объекты общественного питания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади);
- Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади)
- Библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества, лектории, дома культуры (исключая ночные заведения) районного значения
- Сады, скверы, бульвары
- Лесопарки (лесные массивы)
- Физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные комплексы и залы, бассейны и иные спортивные объекты районного значения
- Спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты
- Амбулаторно-поликлинические учреждения: территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры
- Пункты первой медицинской помощи
- Молочные кухни, аптеки
- Жилищно-эксплуатационные службы: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы без ремонтных мастерских и гаражей
- Бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные
- Опорные пункты охраны общественного порядка
- Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты
- АТС, районные узлы связи
- Объекты инженерной защиты населения от ЧС
- Базовые станции сотовой связи

Условно разрешенные виды использования

- Многоквартирные жилые дома 5-12 этажей

- Жилые здания специального назначения (дома для престарелых и семей с инвалидами квартир­ного типа)
 - Гостиницы
 - Общежития
 - Детские дошкольные учреждения, средние общеобразовательные учреждения (школы) встроенно-пристроенные до 140 мест
 - Здания для отправления культа, рассчитанные на прихожан (конфессиональные объекты)
 - Отдельно стоящие объекты торговли общей площадью до 1000 кв. м;
 - Отдельно стоящие объекты общественного питания общей площадью до 1000 кв. м;
 - Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания общей площадью до 1000 кв. м.
 - Библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества, лектории, дома культуры (исключая ночные заведения) городского значения
 - Музеи, выставочные залы
 - Объекты социального обеспечения: дома-интернаты для престарелых, инвалидов и детей, приюты, ночлежные дома, центры социального обслуживания населения
 - Ветеринарные поликлиники и станции без содержания животных
 - Органы местного самоуправления, общественного самоуправления
 - Отделение милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны
 - Банки, учреждения кредитования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания, рекламные агентства, компьютерные центры
 - КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности
 - Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни
 - Локальные канализационные очистные сооружения
 - Локальные очистные сооружения поверхностного стока
 - Стоянки индивидуального легкового автотранспорта до 100 машиномест
- Вспомогательные виды разрешенного использования**
- Встроенные, встроенно-пристроенные в нижние этажи жилых зданий, главными фасадами выходящих на улицы с интенсивным движением транспорта:
 - учреждения торговли до 500 кв.м торговой площади;
 - учреждения общественного питания до 100 посадочных мест;
 - парикмахерские, салоны красоты, приемные пункты химчистки;
 - библиотеки;
 - отделения связи;
 - офисы при условии обеспечения автостоянками;
 - врачебные кабинеты.
 - Встроенные, встроенно-пристроенные в нижние этажи жилых зданий, расположенных внутриквартально:
 - встроенные детские дошкольные учреждения и учреждения до 45 мест;
 - встроенно-пристроенные детские дошкольные учреждения и учреждения с количеством детей до 140 мест;
 - детские клубы.
 - Площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;
 - Гостевые стоянки, подземные и надземные многоэтажные гаражи и гаражи-стоянки;
 - Площадки для выгула собак;
 - Отдельно стоящие металлические гаражи для инвалидов.
- Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости
- Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:
- СП 42.13330.2011. п.9.3 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;

- Строительные нормы и правила СНиП 31-02-2001 "Дома жилые многоквартирные";
- Свод правил СП 54.13330.2011 "СНиП 31-01-2003 "Здания жилые многоквартирные";
- Другие действующие нормативы и технические регламенты

1	Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние жилых зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки и историческими особенностями территории	м	-
2	Минимальное расстояние от здания до красной линии улиц	м	5
3	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
4	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа	м	15
5	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа	м	20
6	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-4 этажа и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат	м	10
7	Минимальная глубина участка (n - ширина жилой секции)	м	10,5+n
8	Минимальная глубина заднего двора (для 2-3-этажных зданий и 2,5 м дополнительно для 4-этажных зданий)	м	7,5
9	Минимальная ширина бокового двора (для 2-3-этажных зданий и 0,5 м дополнительно для 4-этажных зданий)	м	4
10	Минимальная суммарная ширина боковых дворов		8
11	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
12	Максимальная высота здания	м	15
13	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
14	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
15	Максимальный процент застройки земельного участка, для малоэтажной и блокированной застройки, кроме стоянок индивидуального легкового автотранспорта	%	35 50
16	Минимальный размер земельного участка, кроме отдельно стоящих объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м. общ. площади); стоянок индивидуального легкового автотранспорта; отдельно стоящих КНС, распределительных подстанций, газораспределительных подстанций, котельных небольшой мощности; остановочных комплексов	кв.м	600
17	Минимальное расстояние от здания до границы земельного участка	м	3
18	Минимальное расстояние от объектов вспомогательного назначения	м	1

Ж-3 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения,

преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования

- Индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками
- Блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми участками
- Детские дошкольные учреждения, средние общеобразовательные учреждения (школы) общего типа без ограничения вместимости
- Детские дошкольные учреждения, совмещенные с начальной общеобразовательной школой
- Сады, скверы, бульвары
- Лесопарки (лесные массивы)
- Открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты
- Амбулаторно-поликлинические учреждения: территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры
- Пункты первой медицинской помощи
- Опорные пункты охраны общественного порядка
- АТС, районные узлы связи
- Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни
- Локальные канализационные очистные сооружения
- Локальные очистные сооружения поверхностного стока
- Объекты инженерной защиты населения от ЧС
- Базовые станции сотовой связи

Условно разрешенные виды использования

- Блокированные жилые дома 2-4 этажа
- Отдельно стоящие объекты торговли, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади);
- Отдельно стоящие объекты общественного питания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади);
- Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади)
- Отдельно стоящие объекты торговли общей площадью до 1000 кв. м;
- Отдельно стоящие объекты общественного питания общей площадью до 1000 кв. м;
- Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания общей площадью до 1000 кв. м.
- Физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные комплексы и залы, бассейны, спортивные площадки и иные спортивные объекты районного значения
- Молочные кухни, аптеки
- Бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные
- Органы местного самоуправления, общественного самоуправления
- КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности
- Стоянки индивидуального легкового автотранспорта до 100 машиномест
- Разворотные площадки (кольцо) городского пассажирского транспорта

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Строения и здания для индивидуальной трудовой деятельности (типа столярных мастерских), летние гостевые домики, семейные бани, надворные туалеты
- Гаражи или стоянки 1-3 места
- Хозяйственные постройки (хранение дров, инструмента)
- Площадки: детские, хозяйственные, отдыха, спортивные
- Сады, огороды
- Водоемы, водозаборы
- Теплицы, оранжереи
- Постройки для содержания домашней птицы и скота (без выпаса)
- Ограждение земельного участка (забор)

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами: СП 42.13330.2011. п.9.3 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;

Другие действующие нормативы и технические регламенты.

1	Минимальное расстояние от дома до красной линии улиц	м	5
2	Минимальное расстояние от дома до красной линии проездов	м	3
3	Минимальное расстояние от дома до границы земельного участка	м	3
4	Минимальное расстояние от построек для содержания скота и птицы до соседнего участка Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	4
5	Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	1
6	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках	м	6
7	Максимальный процент застройки земельного участка для: индивидуальной застройки, блокированной застройки, кроме стоянок индивидуального легкового автотранспорта	%	30 50
8	Минимальная площадь земельного участка, кроме отдельно стоящих объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м. общ. площади); стоянок индивидуального легкового автотранспорта; отдельно стоящих КНС, распределительных подстанций, газораспределительных подстанций, котельных небольшой мощности; остановочных комплексов	кв.м.	400
9	Максимальная площадь земельного участка, кроме детских дошкольных учреждений, средних общеобразовательных учреждений (школ) общего типа без ограничения вместимости	кв. м	2000
10	Высота ограждения (забора) земельного участка не должна превышать двух метров. Ограждения соседних участков индивидуальных жилых и иных частных домовладений, выходящие на одну сторону центральных дорог, магистралей и влияющие на формирование облика улицы, должны быть выдержаны в едином стилистическом решении, единой (гармоничной) цветовой гамме, схожи по типу, высоте и форме.		

Согласно ст. 36 Земельного кодекса РФ право на выкуп земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставлено гражданам, имеющим в собственности на этих земельных участках здания, строения, сооружения.

Ж-4 ЗОНА САДОВОДСТВ И ДАЧНЫХ УЧАСТКОВ

Зона предназначена для размещения садовых и дачных участков с правом возведения жилого строения используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.

Основные виды разрешенного использования

- Дома для сезонного проживания (жилые, садовые и дачные дома)
- Лесопарки (лесные массивы)

- Опорные пункты охраны общественного порядка
- Локальные канализационные очистные сооружения
- Локальные очистные сооружения поверхностного стока

Условно разрешенные виды использования

- Отдельно стоящие объекты торговли, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади);
- Отдельно стоящие объекты общественного питания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади);
- Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади)
- АТС, районные узлы связи
- Открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Строения и здания для индивидуальной трудовой деятельности (типа столярных мастерских), летние гостевые домики, семейные бани, надворные туалеты
- Хозяйственные постройки (хранение дров, инструмента, компоста)
- Гаражи или стоянки 1-3 места
- Площадки: детские, хозяйственные, отдыха
- Сады, огороды
- Водоемы, водозаборы
- Теплицы, оранжереи
- Ограждение земельного участка (забор)

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- СП 42.13330.2011. п.9.3 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Свод правил СП 53.13330.2011 «СНиП 30-02-97*. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 30-02-97*»
- Другие действующие нормативы и технические регламенты.

1	Минимальное расстояние от жилого строения или дома до красной линии улиц	м	5
2	Минимальное расстояние от жилого дома или строения до красной линии проездов	м	3
3	Минимальное расстояние от жилого дома или строения до соседнего участка	м	3
4	Минимальное расстояние от постройки для содержания мелкого скота и птицы	м	4
5	Минимальное расстояние от других построек	м	1
6	Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.)	м	6
7	Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными трудногорючими и негорючими материалами	м	8
8	Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными домами и	м	15

	жилыми строениями из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов		
9	Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) и из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	м	10
10	Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными трудногорючими и негорючими материалами и домами и жилыми строениями из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	м	10
11	Минимальное расстояние от границ земельного участка до: - основного строения - хозяйственных и прочих строений - открытой стоянки - отдельно стоящего гаража		3 1 1 1
12	Минимальное расстояние от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011. Санитарными правилами содержания населенных мест (N 469080)	м	
13	Максимальный процент застройки земельного участка	%	30
14	Минимальная площадь земельного участка	кв.м	500
15	Максимальная высота ограждения (забора) земельного участка	м	1,5
16	Максимальная площадь земельного участка	кв.м.	1500

Ж-5 Зона перспективного развития жилых зон

Зона предназначена для формирования территорий, освоение которых является перспективным. Градостроительный регламент в пределах зоны устанавливается после разработки документов по планировке территории.

ЗОНЫ СМЕШАННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

ОИ ЗОНА ИСТОРИЧЕСКОГО ЦЕНТРА ГОРОДА

Зона исторического центра города выделена для обеспечения правовых условий сохранения исторической среды, регенерации исторической застройки и реконструкции территории, где сочетаются обслуживающие и жилые функции.

1. Ввиду расположения зоны ОИ на исторической территории центра города, здесь должны соблюдаться ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия направленные на:

- сохранение систем исторической планировки, охрану объектов культурного наследия, ценных элементов ландшафта, ценной средовой застройки, археологического культурного слоя;

- закрепление или восстановление градоформирующего значения памятников в архитектурно-пространственной организации города;

- создание благоприятных условий зрительного восприятия объектов культурного наследия;

- устранение диссонансов нарушающих восприятие памятников, цельность композиции охраняемых архитектурных комплексов и ландшафтов.

2. Ввиду особой ценности зоны исторического центра города проектирование и застройку на его территории необходимо вести на основе специальных исторических исследований, конкурсов, широких публичных слушаний и обсуждений в средствах массовой информации.

3. Параметры и ограничения объектов недвижимости в зоне ОИ определяются на основе специальных проектов планировки (регенерации, реставрации, реконструкции и др.) зоны исторического центра или его отдельных частей.

4. Ограничения застройки по условиям охраны объектов культурного наследия приводятся в статье 43 настоящих Правил.

Основные виды разрешенного использования

- Многоквартирные жилые дома 2-4 этажа
- Блокированные жилые дома 2-4 этажа
- Блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми участками
- Жилые здания специального назначения (дома для престарелых и семей с инвалидами квартирного типа)
- Гостиницы
- Общежития
- Детские дошкольные учреждения, средние общеобразовательные учреждения (школы) общего типа без ограничения вместимости
- Детские дошкольные учреждения, совмещенные с начальной общеобразовательной школой
- Учреждения среднего специального и высшего образования с ограничением количества учащихся до 300
- Отдельно стоящие объекты торговли, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади);
- Отдельно стоящие объекты общественного питания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади);
- Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади)
- Библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества, лектории, дома культуры (исключая ночные заведения) районного и городского значения
- Зрелищные объекты: театры, кинотеатры, видеозалы, цирки, планетарии, концертные залы вместимостью до 300 мест и без ограничения вместимости
- Музеи, выставочные залы
- Сады, скверы, бульвары
- Открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты
- Молочные кухни, аптеки
- Органы государственного управления
- Органы местного самоуправления, общественного самоуправления
- Государственные и муниципальные учреждения, рассчитанные на обслуживание населения: загсы, дворцы малютки, дворцы бракосочетаний, архивы, информационные центры, суды. Общественные объединения и организации, творческие союзы, международные организации
- Бизнес-центры, офисные центры
- Здания multifunctional использования с размещением объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения
- Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты
- Банки, учреждения кредитования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания, рекламные агентства, компьютерные центры

- Научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации

Условно разрешенные виды использования

- Многоквартирные жилые дома 5-12 этажей
- Детские дошкольные учреждения, средние общеобразовательные учреждения (школы) встроенно-пристроенные до 140 мест
- Здания для отправления культа, рассчитанные на прихожан (конфессиональные объекты)
- Отдельно стоящие объекты торговли общей площадью до 1000 кв. м;
- Отдельно стоящие объекты общественного питания общей площадью до 1000 кв. м;
- Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания общей площадью до 1000 кв. м.
- Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания
- Ночные клубы, дискотеки, развлекательные комплексы, боулинг-центры
- Физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные комплексы и залы, бассейны, спортивные площадки и иные спортивные объекты районного значения
- Амбулаторно-поликлинические учреждения: территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры
- Объекты социального обеспечения: дома-интернаты для престарелых, инвалидов и детей, приюты, ночлежные дома, центры социального обслуживания населения
- Бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные
- Опорные пункты охраны общественного порядка
- АТС, районные узлы связи
- Объекты инженерной защиты населения от ЧС

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Встроенные, встроенно-пристроенные в нижние этажи жилых зданий, главными фасадами выходящих на улицы с интенсивным движением транспорта:
 - учреждения торговли до 500 кв.м торговой площади;
 - учреждения общественного питания до 200 посадочных мест;
 - парикмахерские, салоны красоты, приемные пункты химчистки;
 - библиотеки;
 - отделения связи;
 - офисы при условии обеспечения автостоянками;
 - врачебные кабинеты.
 - Площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;
 - Гостевые стоянки, подземные и надземные многоэтажные гаражи и гаражи-стоянки;
 - Отдельно стоящие металлические гаражи для инвалидов.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- СП 42.13330.2011. п.9.3 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Строительные нормы и правила СНиП 31-02-2001 "Дома жилые многоквартирные";
- Свод правил СП 54.13330.2011 "СНиП 31-01-2003. Здания жилые многоквартирные";
- Свод правил СП 118.13330.2012 «» СНиП 31-06-2009. Общественные здания и сооружения» Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009;
- Другие действующие нормативы и технические регламенты.

1	Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние жилых зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки и историческими особенностями территории	м	-
2	Минимальный отступ зданий от красной линии	м	3
3	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25

4	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий 2-3 этажа 4 этажа	м	15 20
5	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
6	Максимальная высота здания	м	18
7	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-4 этажа и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат	м	10
8	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
9	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
10	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
11	Максимальный процент застройки земельного участка: для малоэтажной застройки блокированной застройки	%	35 50
12	Минимальный размер земельного участка	кв.м	600

ОЖ ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона предназначена для формирования многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций городского, районного и местного значения.

Объектами обслуживания должно быть занято не более 50% площади зоны. В исторических районах города для зоны ОЖ действуют ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия, определенных статьей 43.

Основные виды разрешенного использования

- Многоквартирные жилые дома 5-12 этажей, с возможным повышением этажности до 14 этажей при наличии обоснования
- Многоквартирные жилые дома 5-12 этажей
- Многоквартирные жилые дома 2-4 этажа
- Блокированные жилые дома 2-4 этажа
- Блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми участками
- Жилые здания специального назначения (дома для престарелых и семей с инвалидами квартирного типа)
 - Гостиницы
 - Общежития
 - Детские дошкольные учреждения, средние общеобразовательные учреждения (школы) общего типа без ограничения вместимости
 - Детские дошкольные учреждения, совмещенные с начальной общеобразовательной школой
 - Учреждения среднего специального и высшего образования с ограничением количества учащихся до 300
 - Здания для отправления культа, рассчитанные на прихожан (конфессиональные объекты)
 - Отдельно стоящие объекты торговли, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади);
 - Отдельно стоящие объекты общественного питания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади);
 - Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади)

- Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания
 - Библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества, лектории, дома культуры (исключая ночные заведения) районного и городского значения
 - Зрелищные объекты: театры, кинотеатры, видеозалы, цирки, планетарии, концертные залы вместимостью до 300 мест и без ограничения вместимости
 - Музеи, выставочные залы
 - Ночные клубы, дискотеки, развлекательные комплексы, боулинг-центры
 - Сады, скверы, бульвары
 - Лесопарки (лесные массивы)
 - Физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные комплексы и залы, бассейны и иные спортивные объекты районного значения
 - Спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты
 - Амбулаторно-поликлинические учреждения: территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры
 - Пункты первой медицинской помощи
 - Молочные кухни, аптеки
 - Объекты социального обеспечения: дома-интернаты для престарелых, инвалидов и детей, приюты, ночлежные дома, центры социального обслуживания населения
 - Жилищно-эксплуатационные службы: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы без ремонтных мастерских и гаражей
 - Бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные
 - Ветеринарные поликлиники и станции без содержания животных
 - Органы местного самоуправления, общественного самоуправления
 - Отделения милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны
 - Опорные пункты охраны общественного порядка
 - Бизнес-центры, офисные центры
 - Здания многофункционального использования с размещением объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения
 - Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты
 - Банки, учреждения кредитования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания, рекламные агентства, компьютерные центры
 - Научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации
 - АТС, районные узлы связи
 - Стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта до 100 машиномест
 - Объекты инженерной защиты населения от ЧС
 - Базовые станции сотовой связи
- Условно разрешенные виды использования**
- Многоквартирные жилые дома 12-14 этажей при условии обоснования
 - Детские дошкольные учреждения, средние общеобразовательные учреждения (школы) встроенно-пристроенные до 140 мест
 - Отдельно стоящие объекты торговли общей площадью до 1000 кв. м;
 - Отдельно стоящие объекты общественного питания общей площадью до 1000 кв. м;
 - Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания общей площадью до 1000 кв. м.
 - Рынки
 - Жилищно-эксплуатационные службы: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы с ремонтными мастерскими и гаражами
 - Государственные и муниципальные учреждения, рассчитанные на обслуживание населения: загсы, дворцы малютки, дворцы бракосочетаний, архивы, информационные центры, суды. Общественные объединения и организации, творческие союзы, международные организации
 - КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности

- Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни
- Локальные канализационные очистные сооружения
- Локальные очистные сооружения поверхностного стока
- Многоэтажные и подземные гаражи и стоянки (до 300 машиномест)
- Базы городского пассажирского транспорта, таксопарки
- Стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта от 100 до 300

машиномест

- Разворотные площадки (кольцо) городского пассажирского транспорта

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Встроенные, встроено-пристроенные в нижние этажи жилых зданий, главными фасадами выходящих на улицы с интенсивным движением транспорта:

- учреждения торговли до 500 кв.м торговой площади;
- учреждения общественного питания до 200 посадочных мест;
- парикмахерские, салоны красоты, приемные пункты химчистки;
- библиотеки;
- отделения связи;
- офисы при условии обеспечения автостоянками;
- врачебные кабинеты.
- Площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;
- Гостевые стоянки, подземные и надземные многоэтажные гаражи и гаражи-стоянки;
- Отдельно стоящие металлические гаражи для инвалидов.
- Площадки для выгула собак

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- СП 42.13330.2011. п.9.3 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Строительные нормы и правила СНиП 31-02-2001 "Дома жилые многоквартирные";
- Свод правил СП 54.13330.2011 "СНиП 31-01-2003. Здания жилые многоквартирные";
- Свод правил СП 118.13330.2012 «СНиП 31-06-2009. Общественные здания и сооружения» Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009;
- Другие действующие нормативы и технические регламенты.

1	Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние жилых зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки и историческими особенностями территории	м	-
2	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии	м	3
3	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
4	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 5-этажных зданий и по 5 м на каждый дополнительный этаж зданий до 14 этажей)	м	25
5	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
6	Максимальная высота здания	м	45
7	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
8	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
9	Максимальный процент застройки земельного участка, кроме стоянок открытого типа индивидуального легкового автотранспорта	%	30
10	Минимальный размер земельного участка	кв.м	600

Общественно-деловые зоны

О-1 Зона делового, общественного и коммерческого назначения

Зона объектов обслуживания населения выделена для создания правовых условий формирования разнообразных объектов городского значения, связанных прежде всего с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования

- Гостиницы
- Общежития
- Учреждения среднего специального и высшего образования с ограничением количества учащихся до 300
- Здания для отправления культа, рассчитанные на прихожан (конфессиональные объекты)
- Здания для отправления культа, рассчитанные на проживание
- Отдельно стоящие объекты торговли, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади)
- Отдельно стоящие объекты общественного питания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади)
- Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади)
- Отдельно стоящие объекты торговли общей площадью до 1000 кв. м
- Отдельно стоящие объекты общественного питания общей площадью до 1000 кв. м
- Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания общей площадью до 1000 кв. м
- Рынки
- Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания
- Библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества, лектории, дома культуры (исключая ночные заведения) районного значения и городского значения
- Зрелищные объекты: театры, кинотеатры, видеозалы, цирки, планетарии, концертные залы вместимостью до 300 мест и без ограничения вместимости
- Музеи, выставочные залы
- Ночные клубы, дискотеки, развлекательные комплексы, боулинг-центры
- Комплексы аттракционов, луна-парки, аквапарки
- Объекты отдыха и туризма (базы и дома отдыха, пансионаты, туристические базы, детские лагеря отдыха, детские дачи, мотели, кемпинги, площадки для трейлеров)
- Сады, скверы, бульвары
- Лесопарки (лесные массивы)
- Озеленение специального назначения
- Физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные комплексы и залы, бассейны и иные спортивные объекты районного значения
- Спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты
- Амбулаторно-поликлинические учреждения: территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры
- Пункты первой медицинской помощи
- Молочные кухни, аптеки
- Станции переливания крови
- Жилищно-эксплуатационные службы: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы без ремонтных мастерских и гаражей и с ремонтными мастерскими и гаражами
- Бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные
- Ветеринарные поликлиники и станции с содержанием животных и без содержания животных
- Органы государственного управления
- Органы местного самоуправления, общественного самоуправления

- Отделения милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны
- Опорные пункты охраны общественного порядка
- Государственные и муниципальные учреждения, рассчитанные на обслуживание населения: загсы, дворцы малютки, дворцы бракосочетаний, архивы, информационные центры, суды. Общественные объединения и организации, творческие союзы, международные организации
- Бизнес-центры, офисные центры
- Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты
- Банки, учреждения кредитования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания, рекламные агентства, компьютерные центры
- Здания многофункционального использования с размещением объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения
- Научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации
- Научные и опытные станции, метеорологические станции
- АТС, районные узлы связи
- КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности
- Локальные канализационные очистные сооружения
- Локальные очистные сооружения поверхностного стока
- Передающие и принимающие станции радио- и телевидения, связи
- Отдельно стоящие гаражи (до 3 машиномест)
- Многоэтажные и подземные гаражи и стоянки (до 300 машиномест)
- Стоянки индивидуального легкового автотранспорта до 100 машиномест
- Стоянки городского транспорта (ведомственного, экскурсионного, такси)
- Мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки, автосалоны

- Автовокзалы, автостанции

- Разворотные площадки (кольцо) городского пассажирского транспорта

- Объекты инженерной защиты населения от ЧС

Условно разрешенные виды использования

- Родильные дома, стационары, медсанчасти

- Специализированные медицинские центры

- Объекты социального обеспечения: дома-интернаты для престарелых, инвалидов и детей, приюты, ночлежные дома, центры социального обслуживания населения

- Предприятия IV-V класса вредности по классификации СанПиН

- Склады и оптовые базы IV-V класса вредности по классификации СанПиН

- Водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды), водозаборные скважины

- Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни

- Многоэтажные и подземные гаражи и стоянки без ограничения вместимости

- Стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта от 100 до 300 машиномест

- АЗС (бензиновые)

- АЗС (газовые и многотопливные)

- Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Встроенные, встроено-пристроенные в нижние этажи жилых зданий, главными фасадами выходящих на улицы с интенсивным движением транспорта:

- учреждения торговли до 500 кв.м торговой площади;

- учреждения общественного питания до 200 посадочных мест;

- парикмахерские, салоны красоты, приемные пункты химчистки;

- библиотеки;

- отделения связи;

- офисы при условии обеспечения автостоянками;
- врачебные кабинеты.
- Гаражи и автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытые, подземные и полуподземные, многоэтажные, встроенные или встроенно-пристроенные

- Площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха
- Площадки для выгула собак

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- СП 42.13330.2011. п.9.3 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, Приложение 7;

- Свод правил 118.13330.2012 «СНиП 31-06-2009. Общественные здания и сооружения» Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009;

- Другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

1	Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние до жилых зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки	м	-
2	Минимальный отступ до зданий от красной линии	м	8
3	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
4	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 5-этажных зданий и по 5 м на каждый дополнительный этаж зданий до 16 этажей)	м	25
5	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
6	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
7	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
8	Максимальный процент застройки земельного участка	%	60

О-2 ЗОНА УЧРЕЖДЕНИЙ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ И СОЦИАЛЬНОЙ ЗАЩИТЫ

Зона предназначена для размещения учреждений здравоохранения и социальной защиты городского значения, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основные виды разрешенного использования

- Школы-интернаты
- Здания для отправления культа, рассчитанные на прихожан (конфессиональные объекты)
- Сады, скверы, бульвары
- Лесопарки (лесные массивы)
- Открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты
- Больницы, госпитали, морги
- Родильные дома, стационары, медсанчасти
- Специализированные медицинские центры

- Психоневрологические, инфекционные, онкологические больницы, хосписы и иные больничные учреждения со специальными требованиями к размещению
- Амбулаторно-поликлинические учреждения: территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры
- Пункты первой медицинской помощи
- Санаторные учреждения
- Молочные кухни, аптеки
- Станции переливания крови
- Станции скорой неотложной помощи
- Санитарно-эпидемиологические станции, дезинфекционные станции, судебно-медицинская экспертиза
- Объекты социального обеспечения: дома-интернаты для престарелых, инвалидов и детей, приюты, ночлежные дома, центры социального обслуживания населения
- Бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные
- Опорные пункты охраны общественного порядка
- Локальные канализационные очистные сооружения
- Локальные очистные сооружения поверхностного стока
- Отдельно стоящие гаражи (до 3 машиномест)
- Объекты инженерной защиты населения от ЧС

Условно разрешенные виды использования

- Отдельно стоящие объекты торговли, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади)
- Отдельно стоящие объекты общественного питания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади)
- Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади)
- Физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные комплексы и залы, бассейны, спортивные площадки и иные спортивные объекты районного значения
- АТС, районные узлы связи
- КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности
- Водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды), водозаборные скважины
- Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни
- Стоянки индивидуального легкового автотранспорта до 100 машиномест
- Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Жилые дома для персонала
- Объекты, технологически связанные с назначением основного вида использования
- Площадки для отдыха
- Гостевые стоянки по расчетной вместимости объекта

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии с:

- СП 42.13330.2011. п.9.3 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, Приложение 7;
- Свод правил 118.13330.2012 «СНиП 31-06-2009. Общественные здания и сооружения» Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009;
- другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

О-3 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ВЫСШЕГО И СРЕДНЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

Зона предназначена для размещения образовательных учреждений высшего и среднего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основные виды разрешенного использования

- Общежития
- Детские дошкольные учреждения, средние общеобразовательные учреждения (школы) общего типа без ограничения вместимости
- Школы-интернаты
- Учреждения среднего специального и высшего образования с ограничением количества учащихся до 300, без ограничения количества учащихся и с учебно-лабораторными и учебно-производственными корпусами мастерскими
- Библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества, лектории, дома культуры (исключая ночные заведения) районного значения
- Сады, скверы, бульвары
- Лесопарки (лесные массивы)
- Физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные комплексы и залы, бассейны и иные спортивные объекты районного значения
- Спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты
- Пункты первой медицинской помощи
- Опорные пункты охраны общественного порядка
- Локальные канализационные очистные сооружения
- Локальные очистные сооружения поверхностного стока
- Объекты инженерной защиты населения от ЧС

Условно разрешенные виды использования

- Гостиницы
- Отдельно стоящие объекты торговли, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади)
- Отдельно стоящие объекты общественного питания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади)
- Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади)
- Библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества, лектории, дома культуры (исключая ночные заведения) городского значения
- Зрелищные объекты: театры, кинотеатры, видеозалы, цирки, планетарии, концертные залы вместимостью до 300 мест
- Научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации
- Научные и опытные станции, метеорологические станции
- АТС, районные узлы связи
- КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности
- Водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды), водозаборные скважины
- Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни
- Отдельно стоящие гаражи (до 3 машиномест)
- Стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта до 100 машиномест
- Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Жилые дома для персонала
- Площадки: спортивные, для отдыха, хозяйственные
- Теплицы и оранжереи
- Бассейны
- Объекты, технологически связанные с назначением основного вида (стадионы, мастерские и т.д.).

- Гостевые стоянки по расчетной вместимости объекта
Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости
Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- СП 42.13330.2011. п.9.3 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, Приложение 7;

- Свод правил 118.13330.2012 «СНиП 31-06-2009. Общественные здания и сооружения» Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009;

- Другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

О-4 ЗОНА ОБСЛУЖИВАНИЯ ОБЪЕКТОВ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ И ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности, предназначена для размещения производственно-деловых объектов при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования

- Гостиницы
- Общежития
- Учреждения среднего специального и высшего образования с учебно-лабораторными и учебно-производственными корпусами мастерскими
- Здания для отправления культа, рассчитанные на прихожан (конфессиональные объекты)
- Здания для отправления культа, рассчитанные на проживание
- Отдельно стоящие объекты торговли, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади)
- Отдельно стоящие объекты общественного питания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади)
- Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади)
- Отдельно стоящие объекты торговли общей площадью до 1000 кв. м
- Отдельно стоящие объекты общественного питания общей площадью до 1000 кв. м
- Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания общей площадью до 1000 кв. м
- Торговые комплексы и центры
- Рынки
- Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания
- Библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества, лектории, дома культуры (исключая ночные заведения) районного значения городского значения
- Зрелищные объекты: театры, кинотеатры, видеозалы, цирки, планетарии, концертные залы вместимостью до 300 мест и без ограничения вместимости
- Музеи, выставочные залы
- Ночные клубы, дискотеки, развлекательные комплексы, боулинг-центры
- Комплексы аттракционов, луна-парки, аквапарки
- Сады, скверы, бульвары
- Лесопарки (лесные массивы)
- Озеленение специального назначения
- Физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные комплексы и залы, бассейны и иные спортивные объекты районного значения
- Спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты
- Амбулаторно-поликлинические учреждения: территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры

- Пункты первой медицинской помощи
 - Молочные кухни, аптеки
 - Жилищно-эксплуатационные службы: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы без ремонтных мастерских и гаражей и с ремонтными мастерскими и гаражами
 - Бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные
 - Ветеринарные поликлиники и станции с содержанием животных и без содержания животных
 - Органы государственного управления
 - Органы местного самоуправления, общественного самоуправления
 - Отделения милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны
 - Опорные пункты охраны общественного порядка
 - Государственные и муниципальные учреждения, рассчитанные на обслуживание населения: загсы, дворцы малютки, дворцы бракосочетаний, архивы, информационные центры, суды. Общественные объединения и организации, творческие союзы, международные организации
 - Бизнес-центры, офисные центры
 - Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты
 - Банки, учреждения кредитования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания, рекламные агентства, компьютерные центры
 - Научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации
 - Научные и опытные станции, метеорологические станции
 - АТС, районные узлы связи
 - КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности
 - Водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды), водозаборные скважины
 - Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни
 - Локальные канализационные очистные сооружения
 - Локальные очистные сооружения поверхностного стока
 - Передающие и принимающие станции радио- и телевидения, связи
 - Отдельно стоящие гаражи (до 3 машиномест)
 - Гаражные кооперативы, стоянки с гаражами боксового типа
 - Многоэтажные и подземные гаражи и стоянки (до 300 машиномест)
 - Стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта до 100 машиномест
 - Стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта от 100 до 300 машиномест
 - Стоянки городского транспорта (ведомственного, экскурсионного, такси)
 - Стоянки внешнего транспорта
 - Причалы и стоянки водного транспорта
 - Мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки, автосалоны
 - АЗС (бензиновые)
 - АЗС (газовые и многотопливные)
 - Автовокзалы, автостанции
 - Разворотные площадки (кольцо) городского пассажирского транспорта
 - Перегрузочные комплексы внешнего автомобильного транспорта
 - Питомники и оранжереи садово-паркового хозяйства
 - Лесопитомники
 - Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
 - Объекты инженерной защиты населения от ЧС
- Условно разрешенные виды использования**
- Родильные дома, стационары, медсанчасти
 - Специализированные медицинские центры

- Объекты социального обеспечения: дома-интернаты для престарелых, инвалидов и детей, приюты, ночлежные дома, центры социального обслуживания населения
- Предприятия IV-V класса вредности по классификации СанПиН
- Склады и оптовые базы IV-V класса вредности по классификации СаПиН
- Электростанции, ТЭЦ, котельные и газораспределительные станции большой мощности
- Газохранилища
- Многоэтажные и подземные гаражи и стоянки без ограничения вместимости
- Мусороперерабатывающие комплексы
- Пункты утилизации снега, снегосвалки

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Объекты, технологически связанные с назначением основного вида использования
- Встроенные, встроено-пристроенные в нижние этажи жилых зданий, главными фасадами выходящих на улицы с интенсивным движением транспорта:
 - учреждения торговли до 500 кв.м торговой площади;
 - учреждения общественного питания до 200 посадочных мест;
 - парикмахерские, салоны красоты, приемные пункты химчистки;
 - библиотеки;
 - отделения связи;
 - офисы при условии обеспечения автостоянками;
 - врачебные кабинеты.
- Гаражи и автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытые, подземные и полуподземные, многоэтажные, встроенные или встроено-пристроенные
 - Площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха
 - Площадки для выгула собак

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- СП 42.13330.2011. п.9.3 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* Приложение 1, Приложение 6, Приложение 7;
- Свод правил 118.13330.2012 «СНиП 31-06-2009. Общественные здания и сооружения» Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009;
- Свод правил СП 18.13330.2011 «СНиП II-89-80*. Генеральные планы промышленных предприятий» Актуализированная редакция СНиП II-89-80*
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";
- другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ

Р-1 ЗОНА ПАРКОВ, СКВЕРОВ, САДОВ, БУЛЬВАРОВ

Зона предназначена для организации парков, скверов, садов, бульваров, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения.

Зона городских парков должна быть благоустроена и оборудована малыми архитектурными формами: фонтанами и бассейнами, лестницами, пандусами, подпорными стенками, беседками, светильниками и др.

Основные виды разрешенного использования

- Сады, скверы, бульвары
- Городские парки культуры и отдыха
- Лесопарки (лесные массивы)
- Объекты инженерной защиты населения от чрезвычайных ситуаций

Условно разрешенные виды использования

- Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания
- Спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты

Вспомогательные виды разрешенного использования

Суммарная площадь застройки всех вспомогательных объектов не должна превышать 10% территории.

- Культурно-развлекательные объекты
- Некапитальные комплексы аттракционов, луна-парки, аквапарки
- Предприятия общественного питания, площадью до 100 кв.м. зала
- Малые архитектурные формы, водоемы
- Летние павильоны
- Выставочные павильоны
- Зрительные залы, эстрады
- Поля для минигольфа, рампы, велодорожки и т.п.
- Общественные туалеты
- Оборудованные площадки для временных сооружений обслуживания, торговли, проката
- Площадки для отдыха
- Хозяйственные постройки для инвентаря по уходу за парком
- Помещения для охраны

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

В общем балансе территории скверов, садов, бульваров площадь озелененных территорий - не менее 70%.

- СП 42.13330.2011. п.9.3 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*

Р-2 ЗОНА ЛЕСОПАРКОВ, ГОРОДСКИХ ЛЕСОВ, ЗОН ОТДЫХА

Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения. Хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется в соответствии с режимом, установленным для лесов зеленой зоны города, на основе лесного законодательства; допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.

Основные виды разрешенного использования

- Сады, скверы, бульвары
- Лесопарки (лесные массивы)
- Озеленение специального назначения
- Открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты

- Питомники и оранжереи садово-паркового хозяйства

- Лесопитомники

Условно разрешенные виды использования

- Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания
- Объекты инженерной защиты населения от ЧС

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Хозяйственные постройки для инвентаря по уходу за лесопарком
- Помещения для охраны
- Площадки для отдыха
- Общественные туалеты
- Оборудованные площадки для временных сооружений обслуживания, торговли, проката
- Помещения для охраны

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Требования к параметрам земельных участков в соответствии с СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

Существующие массивы городских лесов следует преобразовывать в лесопарки.

Р-3 ЗОНА РЕКРЕАЦИОННЫХ ОБЪЕКТОВ

Зона предназначена для размещения объектов санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основные виды разрешенного использования

- Объекты отдыха и туризма (базы и дома отдыха, пансионаты, туристические базы, детские лагеря отдыха, детские дачи, мотели, кемпинги, площадки для трейлеров)

- Сады, скверы, бульвары

- Лесопарки (лесные массивы)

- Оборудованные пляжи, лодочные станции, пункты проката инвентаря

- Открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты

- Пункты первой медицинской помощи

- Санаторные учреждения

- Опорные пункты охраны общественного порядка

- Причалы и стоянки водного транспорта

- Питомники и оранжереи садово-паркового хозяйства

- Объекты инженерной защиты населения от ЧС

Условно разрешенные виды использования

- Здания для отправления культа, рассчитанные на прихожан (конфессиональные объекты)

- Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания

- Отдельно стоящие гаражи (до 3 машиномест)

- Стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта до 100 машиномест

- Стоянки городского транспорта (ведомственного, экскурсионного, такси)

- Вертолетные площадки

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Площадки для отдыха, спорта

- Оборудованные площадки для временных сооружений обслуживания, торговли, проката спортивного инвентаря

- Объекты, технологически связанные с назначением основного вида

- Летние павильоны;

- Бассейны;

- Водоемы, водозаборы.

- Гостевые стоянки по расчетной вместимости объекта

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- СП 42.13330.2011. п.9.3 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, Приложение 1, Приложение 7;

- Свод правил 118.13330.2012 «СНиП 31-06-2009. Общественные здания и сооружения» Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009;

- другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

Максимальная этажность учреждений санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма - 9 эт.

Р-4 Зона пляжей

Основные виды разрешенного использования

- Оборудованные пляжи, лодочные станции, пункты проката инвентаря

- Открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты

- Пункты первой медицинской помощи

- Опорные пункты охраны общественного порядка
- Объекты инженерной защиты населения от чрезвычайных ситуаций

Условно разрешенные виды использования

- Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Размеры территорий пляжей, размещаемых в курортных зонах и зонах отдыха, следует принимать на одного посетителя, не менее:

Речных и озерных 8 кв.м

Речных, озерных (для детей) 4 кв.м

Минимальную протяженность береговой полосы пляжа на одного посетителя следует принимать не менее:

Для речных и озерных пляжей 0,25 м

- СП 42.13330.2011. п.9.3 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;

Р-5 Зона тематических парков

Зона предназначена для организации тематических парков (этнографического, зоопарка и других видов) в целях организации досуга населения и культурно-просветительской деятельности.

Основные виды разрешенного использования

- Музеи, выставочные залы
- Специальные парки (зоопарки, ботанические сады, этнографические парки)
- Комплексы аттракционов, луна-парки, аквапарки
- Сады, скверы, бульвары
- Лесопарки (лесные массивы)
- Открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные

объекты

- Пункты первой медицинской помощи
- Опорные пункты охраны общественного порядка
- Питомники и оранжереи садово-паркового хозяйства
- Объекты инженерной защиты населения от ЧС
- Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания

Условно разрешенные виды использования

- Отдельно стоящие гаражи (до 3 машиномест)
- Стоянки городского транспорта (ведомственного, экскурсионного, такси)
- Вертолетные площадки
- Гостевые стоянки по расчетной вместимости объекта

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Сооружения, связанные с технологией функционирования основных объектов
- Оборудованные площадки для временных сооружений обслуживания посетителей

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков являются расчетными и определяются в соответствии с назначением, специализацией объекта, планируемой вместимостью, мощностью и объемами ресурсов, необходимых для функционирования объекта - количество работающих, посетителей и т.п. по специализированным проектам и нормативам.

Р-6 Зона спортивных комплексов и сооружений

Зона предназначена для размещения спортивных сооружений и комплексов общегородского значения, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны

Основные виды разрешенного использования

- Стадионы, спортивные комплексы, бассейны, крытые катки и иные спортивные объекты городского значения

- Физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные комплексы и залы, бассейны и иные спортивные объекты районного значения
- Спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты
- Спортивные комплексы со специальными требованиями к размещению (автодромы, вело и мототреки, стрельбища, конно-спортивные клубы, манежи для верховой езды, ипподромы, школы и клубы служебного собаководства)
- Яхт-клубы, гребные базы
- Оборудованные пляжи, лодочные станции, пункты проката инвентаря
- Пункты первой медицинской помощи
- Опорные пункты охраны общественного порядка
- Сады, скверы, бульвары
- Лесопарки (лесные массивы)
- Причалы и стоянки водного транспорта
- Вертолетные площадки
- Объекты инженерной защиты населения от ЧС

Условно разрешенные виды использования

- Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания
- Отдельно стоящие гаражи (до 3 машиномест)
- Стоянки городского транспорта (ведомственного, экскурсионного, такси)

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Площадки для временных сооружений торговли, проката спортивного инвентаря;
- Общественные туалеты
- Гостевые стоянки по расчетной вместимости объекта

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, Приложение 1, Приложение 7;
- Свод правил 118.13330.2012 «СНиП 31-06-2009. Общественные здания и сооружения» Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009;
- другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости для зон П-1; П-2; П-3

1. Территория, занимаемая площадками (земельными участками) промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории производственной зоны.

2. Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии со СНиП П-89-80.

3. Предприятия, группы предприятий, их отдельные здания и сооружения с технологическими процессами, являющиеся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, необходимо отделять от жилой застройки санитарно-защитными зонами.

4. Санитарно-защитная зона (СЗЗ) отделяет территорию промышленной площадки от жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха.

5. Режим содержания санитарно-защитных зон в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»

6. Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины санитарно-защитной зоны, %:

до 100 м 60%
свыше 100 до 1000 м50%
свыше 1000 м40%

7. Со стороны селитебной территории необходимо предусмотреть полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м – не менее 20 м.

8. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков являются расчетными и определяются в соответствии с назначением, специализацией объекта, планируемой вместимостью, мощностью и объемами ресурсов, необходимых для функционирования объекта – количество работающих, посетителей и т. п. в соответствии со специализированными проектами и нормативами.

9. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со:

- СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Свод правил СП 18.13330.2011 «СНиП II-89-80*. Генеральные планы промышленных предприятий» Актуализированная редакция СНиП II-89-80*;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- другими действующими нормативными документами и техническими регламентами.

II-1 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ I - II КЛАССА САНИТАРНОЙ КЛАССИФИКАЦИИ

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов I - II класса санитарной классификации и ниже, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования

- Предприятия I-II класса вредности по классификации СанПиН
- Предприятия III класса вредности по классификации СанПиН
- Предприятия IV-V класса вредности по классификации СанПиН
- Склады и оптовые базы I-II класса вредности по классификации СанПиН
- Склады и оптовые базы III класса вредности по классификации СанПиН
- Склады и оптовые базы IV-V класса вредности по классификации СанПиН
- Лесопарки (лесные массивы)
- Озеленение специального назначения
- Пункты первой медицинской помощи
- Жилищно-эксплуатационные службы: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы без ремонтных мастерских и гаражей и с ремонтными мастерскими и гаражами
- Бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные
- Опорные пункты охраны общественного порядка
- Электростанции, ТЭЦ, котельные и газораспределительные станции большой мощности
- Газохранилища
- АТС, районные узлы связи
- КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности
- Водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды), водозаборные скважины
- Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни
- Локальные канализационные очистные сооружения
- Локальные очистные сооружения поверхностного стока
- Передающие и принимающие станции радио- и телевидения, связи
- Технические зоны: линии электропередачи, трубопроводы, подъездные железнодорожные и автомобильные пути
- Отдельно стоящие гаражи (до 3 машиномест)
- Гаражные кооперативы, стоянки с гаражами боксового типа
- Многоэтажные и подземные гаражи и стоянки (до 300 машиномест)

- Парки подвижного состава, депо, автобазы, гаражи грузового и специального транспорта
- Стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта до 100 машиномест
- Стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта от 100 до 300 машиномест
- Стоянки городского транспорта (ведомственного, экскурсионного, такси)
- Стоянки внешнего транспорта
- Мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки, автосалоны
- АЗС (бензиновые)
- АЗС (газовые и многотопливные)
- Вертолетные площадки
- Разворотные площадки (кольцо) городского пассажирского транспорта
- Перегрузочные комплексы внешнего автомобильного транспорта
- Животноводство (животноводческие комплексы, ветеринарные сельскохозяйственные станции, птицефабрики)
- Лесопитомники
- Полигоны отходов производства и потребления (твердых бытовых отходов, промышленных и строительных отходов)
- Мусороперерабатывающие комплексы
- Пункты утилизации снега, снегосвалки
- Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
- Объекты инженерной защиты населения от ЧС

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Объекты, технологически связанные с назначением основного разрешенного вида использования
- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, магазины, научно-исследовательских лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытые, подземные и полуподземные, многоэтажные, встроенные или встроенно-пристроенные
- Погрузо-разгрузочные площадки
- Объекты пожарной охраны

П-2 Зона производственно-коммунальных объектов III класса санитарной классификации

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов III класса вредности и ниже, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования

- Предприятия III класса вредности по классификации СанПиН
- Предприятия IV-V класса вредности по классификации СанПиН
- Склады и оптовые базы III класса вредности по классификации СанПиН
- Склады и оптовые базы IV-V класса вредности по классификации СанПиН
- Лесопарки (лесные массивы)
- Озеленение специального назначения
- Пункты первой медицинской помощи
- Жилищно-эксплуатационные службы: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы без ремонтных мастерских и гаражей и с ремонтными мастерскими и гаражами
- Бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные
- Ветеринарные поликлиники и станции с содержанием животных и без содержания животных
- Отделение милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны
- Опорные пункты охраны общественного порядка

- Научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации
- Научные и опытные станции, метеорологические станции
- Электростанции, ТЭЦ, котельные и газораспределительные станции большой мощности
- Газохранилища
- АТС, районные узлы связи
- КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности
- Водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды), водозаборные скважины
- Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни
- Локальные канализационные очистные сооружения
- Локальные очистные сооружения поверхностного стока
- Передающие и принимающие станции радио- и телевидения, связи
- Технические зоны: линии электропередачи, трубопроводы, подъездные железнодорожные и автомобильные пути
- Отдельно стоящие гаражи (до 3 машиномест)
- Гаражные кооперативы, стоянки с гаражами боксового типа
- Многоэтажные и подземные гаражи и стоянки (до 300 машиномест)
- Парки подвижного состава, депо, автобазы, гаражи грузового и специального транспорта
- Стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта до 100 машиномест
- Стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта от 100 до 300 машиномест
- Стоянки городского транспорта (ведомственного, экскурсионного, такси)
- Стоянки внешнего транспорта
- Мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки, автосалоны
- АЗС (бензиновые)
- АЗС (газовые и многотопливные)
- Вертолетные площадки
- Разворотные площадки (кольцо) городского пассажирского транспорта
- Перегрузочные комплексы внешнего автомобильного транспорта
- Животноводство (животноводческие комплексы, ветеринарные сельскохозяйственные станции, птицефабрики)
- Лесопитомники
- Мусороперерабатывающие комплексы
- Пункты утилизации снега, снегосвалки
- Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
- Объекты инженерной защиты населения от ЧС

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Объекты, технологически связанные с назначением основного разрешенного вида использования
- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, магазины, научно-исследовательских лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытые, подземные и полуподземные, многоэтажные, встроенные или встроенно-пристроенные
- Погрузо-разгрузочные площадки
- Объекты пожарной охраны

П-3 Зона производственно-коммунальных объектов IV-V класса санитарной классификации

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов IV-V класса санитарной классификации и ниже, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования

- Предприятия IV-V класса вредности по классификации СанПиН
- Склады и оптовые базы IV-V класса вредности по классификации СанПиН
- Лесопарки (лесные массивы)
- Озеленение специального назначения
- Пункты первой медицинской помощи
- Жилищно-эксплуатационные службы: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы без ремонтных мастерских и гаражей и с ремонтными мастерскими и гаражами
 - Бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные
 - Ветеринарные поликлиники и станции с содержанием животных и без содержания животных
- Отделения милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны
- Опорные пункты охраны общественного порядка
- Бизнес-центры, офисные центры
- Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты
- Научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации
- Научные и опытные станции, метеорологические станции
- Электростанции, ТЭЦ, котельные и газораспределительные станции большой мощности
- Газохранилища
- АТС, районные узлы связи
- КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности
 - Водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды), водозаборные скважины
- Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни
- Локальные канализационные очистные сооружения
- Локальные очистные сооружения поверхностного стока
- Передающие и принимающие станции радио- и телевидения, связи
- Технические зоны: линии электропередачи, трубопроводы, подъездные железнодорожные и автомобильные пути
 - Отдельно стоящие гаражи (до 3 машиномест)
 - Гаражные кооперативы, стоянки с гаражами боксового типа
 - Многоэтажные и подземные гаражи и стоянки (до 300 машиномест)
 - Парки подвижного состава, депо, автобазы, гаражи грузового и специального транспорта
 - Стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта до 100 машиномест
 - Стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта от 100 до 300 машиномест
- Стоянки городского транспорта (ведомственного, экскурсионного, такси)
- Стоянки внешнего транспорта
- Мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки, автосалоны
- АЗС (бензиновые)
- АЗС (газовые и многотопливные)
- Речные станции
- Вертолетные площадки
- Разворотные площадки (кольцо) городского пассажирского транспорта
- Перегрузочные комплексы внешнего автомобильного транспорта
- Питомники и оранжереи садово-паркового хозяйства
- Лесопитомники
- Мусороперерабатывающие комплексы
- Пункты утилизации снега, снегосвалки
- Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
- Объекты инженерной защиты населения от ЧС

Условно разрешенные виды использования

- Спортивные комплексы со специальными требованиями к размещению (автодромы, вело и мототреки, стрельбища, конно-спортивные клубы, манежи для верховой езды, ипподромы, школы и клубы служебного собаководства)
- Животноводство (животноводческие комплексы, ветеринарные сельскохозяйственные станции, птицефабрики)

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Объекты, технологически связанные с назначением основного разрешенного вида использования
- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, магазины, научно-исследовательских лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытые, подземные и полуподземные, многоэтажные, встроенные или встроенно-пристроенные
- Погрузо-разгрузочные площадки
- Объекты пожарной охраны

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур

Зоны выделяются для размещения крупных объектов инженерной и транспортной инфраструктур; режим использования территории определяется в соответствии с назначением зоны и отдельных объектов согласно требованиям специальных нормативов и правил, градостроительных регламентов.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости для зон Т-1, Т-2, Т-4

1. Территория, занимаемая площадками (земельными участками) объектов транспортной и инженерной инфраструктур, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории зоны.

2. Предельная этажность основных и вспомогательных сооружений - до 5 этажей.

3. Высотные параметры специальных сооружений определяются технологическими требованиями.

4. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков являются расчетными и определяются в соответствии с назначением, специализацией объекта, планируемой вместимостью, мощностью и объемами ресурсов, необходимых для функционирования объекта - количество работающих, посетителей и т.п. по специализированным проектам и нормативам.

5. Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:

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

- СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, Приложение 1, Приложение 7;

- Свод правил 118.13330.2012 «СНиП 31-06-2009. Общественные здания и сооружения» Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009

Т-1 Зона объектов инженерной инфраструктуры

Зона выделяется для размещения крупных объектов инженерной инфраструктуры; режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям специальных нормативов и правил.

Основные виды разрешенного использования

- Электростанции, ТЭЦ, котельные и газораспределительные станции большой мощности
- Газохранилища
- АТС, районные узлы связи
- КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности

- Водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды), водозаборные скважины
- Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни
- Городские канализационные очистные сооружения
- Локальные канализационные очистные сооружения
- Локальные очистные сооружения поверхностного стока
- Передающие и принимающие станции радио- и телевидения, связи
- Технические зоны: линии электропередачи, трубопроводы, подъездные железнодорожные и автомобильные пути
- Лесопарки (лесные массивы)
- Озеленение специального назначения
- Станции первой медицинской помощи без ремонтных мастерских и гаражей и с ремонтными мастерскими и гаражами
- Отделения милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны
- Опорные пункты охраны общественного порядка
- Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты
- Научные и опытные станции, метеорологические станции
- Склады и оптовые базы IV-V класса вредности по классификации СанПиН
- Стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта до 100 машиномест
- Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
- Объекты инженерной защиты населения от ЧС

Условно разрешенные виды использования

- Бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные
- Предприятия IV-V класса вредности по классификации СанПиН
- Мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки, автосалоны
- АЗС (бензиновые)
- АЗС (газовые и многотопливные)
- Разворотные площадки (кольцо) городского пассажирского транспорта
- Мусороперерабатывающие комплексы

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Объекты, технологически связанные с назначением основного разрешенного вида использования
- Объекты пожарной охраны

Т-2 Зона объектов транспортной инфраструктуры

Зона выделяется для размещения крупных объектов транспортной инфраструктуры; режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям специальных нормативов и правил.

Основные виды разрешенного использования

- Гаражные комплексы, стоянки с гаражами боксового типа
- Многоэтажные и подземные гаражи и стоянки (до 300 машиномест)
- Многоэтажные и подземные гаражи и стоянки без ограничения вместимости
- Парки подвижного состава, депо, автобазы, гаражи грузового и специального транспорта
- Базы городского пассажирского транспорта, таксопарки
- Базы грузового транспорта, комбинаты благоустройства и транспорта
- Стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта до 100 машиномест
- Стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта от 100 до 300 машиномест
- Стоянки городского транспорта (ведомственного, экскурсионного, такси)
- Стоянки внешнего транспорта
- Мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки, автосалоны

- АЗС (бензиновые)
- АЗС (газовые и многотопливные)
- Автовокзалы, автостанции
- Вертолетные площадки
- Разворотные площадки (кольцо) городского пассажирского транспорта
- Перегрузочные комплексы внешнего автомобильного транспорта
- Отдельно стоящие объекты торговли, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади)
- Отдельно стоящие объекты общественного питания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади)
- Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади)
- Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания
- Лесопарки (лесные массивы)
- Озеленение специального назначения
- Пункты первой медицинской помощи
- Жилищно-эксплуатационные службы: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы без ремонтных мастерских и гаражей и с ремонтными мастерскими и гаражами
- Отделения милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны
- Опорные пункты охраны общественного порядка
- Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты
- Склады и оптовые базы IV-V класса вредности по классификации СанПиН
- Локальные канализационные очистные сооружения
- Локальные очистные сооружения поверхностного стока
- Отдельно стоящие гаражи (до 3 машиномест)
- Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
- Объекты инженерной защиты населения от ЧС

Условно разрешенные виды использования

- Отдельно стоящие объекты торговли общей площадью до 1000 кв. м
- Отдельно стоящие объекты общественного питания общей площадью до 1000 кв. м
- Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания общей площадью до 1000 кв. м
- Бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные
- Банки, учреждения кредитования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания, рекламные агентства, компьютерные центры
- Предприятия IV-V класса вредности по классификации СанПиН
- АТС, районные узлы связи

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Мастерские по мелкому ремонту и обслуживанию автомобилей
- Автомобильные мойки
- Пункты питания
- Помещения или здания для охраны

Т-3 Зона железнодорожного транспорта

Зона предназначена для размещения сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта, допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основной функции зоны. Для предотвращения вредного воздействия объектов железнодорожного транспорта на среду жизнедеятельности, обеспечивается соблюдение необходимых расстояний от таких объектов и других требований в соответствии с государственными градостроительными и специальными нормативами.

Режим использования территории и параметры строительных изменений земельных участков определяются в соответствии с назначением зоны согласно требованиям

специальных нормативных документов и технических регламентов специально уполномоченными органами.

Т-4 Зона водного транспорта

Зона предназначена для размещения сооружений и коммуникаций порта, допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основной функции зоны. Для предотвращения вредного воздействия объектов инфраструктуры порта на среду жизнедеятельности, обеспечивается соблюдение необходимых расстояний от таких объектов и других требований в соответствии с государственными градостроительными и специальными нормативами.

Режим использования территории и параметры строительных изменений земельных участков определяются в соответствии с назначением зоны согласно требованиям специальных нормативных документов и технических регламентов.

Основные виды разрешенного использования

- Речные станции
- Яхт-клубы, гребные базы
- Причалы и стоянки водного транспорта
- Гостиницы
- Отдельно стоящие объекты торговли, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади)
- Отдельно стоящие объекты общественного питания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади)
- Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади)
- Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания
- Лесопарки (лесные массивы)
- Озеленение специального назначения
- Оборудованные пляжи, лодочные станции, пункты проката инвентаря
- Пункты первой медицинской помощи
- Отделения милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны
- Опорные пункты охраны общественного порядка
- Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты
- Локальные канализационные очистные сооружения
- Локальные очистные сооружения поверхностного стока
- Стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта до 100 машиномест
- Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
- Объекты инженерной защиты населения от ЧС

Условно разрешенные виды использования

- Отдельно стоящие объекты торговли общей площадью до 1000 кв. м
- Отдельно стоящие объекты общественного питания общей площадью до 1000 кв. м
- Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания общей площадью до 1000 кв. м
- Физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные комплексы и залы, бассейны и иные спортивные объекты районного значения
- Спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты
- Бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные
- Банки, учреждения кредитования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания, рекламные агентства, компьютерные центры
- АТС, районные узлы связи
- Мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки, автосалоны
- АЗС (бензиновые)
- АЗС (газовые и многотопливные)

- Разворотные площадки (кольцо) городского пассажирского транспорта

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Объекты, технологически связанные с назначением основного вида

Т-5 Зона автокооперативов

Основные виды разрешенного использования

- Отдельно стоящие гаражи (до 3 машиномест)
- Гаражные кооперативы, стоянки с гаражами боксового типа
- Многоэтажные и подземные гаражи и стоянки (до 300 машиномест)
- Многоэтажные и подземные гаражи и стоянки без ограничения вместимости
- Парки подвижного состава, депо, автобазы, гаражи грузового и специального транспорта
- Базы городского пассажирского транспорта, таксопарки
- Базы грузового транспорта, комбинаты благоустройства и транспорта
- Стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта до 100 машиномест
- Стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта от 100 до 300

машиномест

- Стоянки городского транспорта (ведомственного, экскурсионного, такси)
- Стоянки внешнего транспорта

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Мастерские по мелкому ремонту и обслуживанию автомобилей
- Автомобильные мойки
- Пункты питания
- Помещения или здания для охраны

Т-6 Зона воздушного транспорта

Зона предназначена для размещения сооружений и коммуникаций воздушного транспорта, допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основной функции зоны. Для предотвращения вредного воздействия объектов воздушного транспорта на среду жизнедеятельности, обеспечивается соблюдение необходимых расстояний от таких объектов и других требований в соответствии с государственными градостроительными и специальными нормативами. Режим использования территории и параметры строительных изменений земельных участков определяются в соответствии с назначением зоны согласно требованиям специальных нормативных документов и технических регламентов специально уполномоченными органами.

Зоны сельскохозяйственного использования

СХ Зона сельскохозяйственного использования

Используется в целях ведения сельского хозяйства.

Основные виды разрешенного использования

- Животноводство (животноводческие комплексы, ветеринарные сельскохозяйственные станции, птицефабрики)
- Растениеводство (пашни, пастбища, луга, сенокосы, многолетние насаждения, теплицы, оранжереи, парники, сельскохозяйственные питомники)
- Коллективные огородничества
- Личное подсобное хозяйство
- Опорные пункты охраны общественного порядка
- Научные и опытные станции, метеорологические станции
- Склады и оптовые базы IV-V класса вредности по классификации СанПиН
- Водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды), водозаборные скважины
- Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни
- Локальные канализационные очистные сооружения
- Локальные очистные сооружения поверхностного стока
- Отдельно стоящие гаражи (до 3 машиномест)

- Питомники и оранжереи садово-паркового хозяйства
- Объекты инженерной защиты населения от ЧС

Условно разрешенные виды использования

- КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Здания для персонала
- Складские здания и площадки
- Предприятия по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование)

- Объекты, технологически связанные с назначением основного вида

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";
- СП 42.13330.2011. п.9.3 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Другие действующие нормативно-правовые документы.

Зоны специального назначения

С-1 Зона кладбищ

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

Основные виды разрешенного использования

- Кладбища, колумбарии, дома траурных обрядов, бюро похоронного обслуживания
- Здания для отправления культа, рассчитанные на прихожан (конфессиональные объекты)
- Лесопарки (лесные массивы)
- Озеленение специального назначения
- Опорные пункты охраны общественного порядка
- Объекты инженерной защиты населения от ЧС

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Объекты ритуального назначения
- Оборудованные площадки для временных сооружений обслуживания, торговли

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СанПиН 2.1.2882-11 "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. п.9.3 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.

Площадь земельного участка кладбища - не более 40 га.

С-2 Зона полигона ТБО

Зона предназначена для размещения полигонов ТБО. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных и региональных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

Основные виды разрешенного использования

- Полигоны отходов производства и потребления (твердых бытовых отходов, промышленных и строительных отходов)
- Мусороперерабатывающие комплексы

- Пункты утилизации снега, снегосвалки
- Лесопарки (лесные массивы)
- Озеленение специального назначения
- Опорные пункты охраны общественного порядка
- Объекты инженерной защиты населения от ЧС

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Объекты, технологически связанные с назначением основного вида

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- МУ 2.1.7.730-99 "Гигиеническая оценка качества почвы населенных мест";
- СП 2.1.7.1038-01 "Гигиенические требования к устройству и содержанию полигонов для твердых бытовых отходов";
- СНиП 2.01.28-85 "Полигоны по обезвреживанию и захоронению токсичных промотходов" М. 1985 г.;
- Федеральный закон "Об отходах производства и потребления" № 89-ФЗ от 24.06.98 г.;
- "Санитарные правила содержания населенных мест" СанПиН 42-128-4690-88;
- Федеральный закон "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" от 30.03.99 г. N 52-ФЗ;
- СанПиН 2.1.7.1322-03 "Гигиенические требования к размещению и обезвреживанию отходов производства и потребления";
- СНиП 2.01.28-85 "Положение по обезвреживанию и захоронению токсичных промышленных отходов. Основные положения по проектированию";
- Концепция обращения с твердыми бытовыми отходами в Российской Федерации, Академия коммунального хозяйства им.К.Д. Памфилова, Москва.
- СП 42.13330.2011. п.9.3 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.

С-3 Зона рекультивации нарушенных территорий

Зона предназначена для размещения рекультивации карьеров, технических водоемов и других нарушенных территорий в целях охраны окружающей среды и рационального использования территории.

Для нарушенных земель, участков земли, использованных для строительства и эксплуатации объектов, предусматривается проведение рекультивационных работ (на основании ст. 38 ФЗ "Об охране окружающей среды" (№ 7-ФЗ) и во исполнение Постановления Правительства РФ от 23.02.1994 г. № 140 "О рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы").

Основные виды разрешенного использования

- Лесопарки (лесные массивы)
- Озеленение специального назначения
- Мусороперерабатывающие комплексы
- Пункты утилизации снега, снегосвалки
- Объекты инженерной защиты населения от ЧС

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных и региональных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

Зоны военных объектов и иные зоны режимных территорий

В Зоны военных объектов и иных режимных территорий

Зона предназначены для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим; порядок использования территории определяется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъекта Федерации по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии с

государственными градостроительными нормативами и правилами, со специальными нормативами.

Прочие зоны

Пр-1 Зона прочих городских территорий

Зона предназначена для поддержания баланса открытых и застроенных пространств в использовании городских территорий. Территория зоны или ее части может быть при необходимости переведена в иные территориальные зоны при соблюдении процедур внесения изменений в Правила землепользования и застройки.

Последующее использование территории зоны или ее частей может быть определено при условии не допущения ухудшения условий проживания и состояния окружающей среды. Изменение назначения зоны или ее частей не должно вступать в противоречие с режимом использования территории прилегающих зон.

Основные виды разрешенного использования

- Лесопарки (лесные массивы)
- Объекты инженерной защиты населения от ЧС

Пр-2 Зона озеленения специального назначения

Зона предназначена для организации и благоустройства санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.

Основные виды разрешенного использования

- Лесопарки (лесные массивы)
- Озеленение специального назначения
- Объекты инженерной защиты населения от ЧС

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами,

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";
- СП 42.13330.2011. п.9.3 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Другие действующие нормативно-правовые документы.

V-1 Зона водных объектов

Предназначение зоны и требования к режиму содержания установлены:

- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;
- СанПиН 2.1.5.980-00 "Гигиенические требования к охране поверхностных вод".

1. Поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются водными объектами общего пользования, то есть общедоступными водными объектами.

2. Каждый гражданин вправе иметь доступ к водным объектам общего пользования и бесплатно использовать их для личных и бытовых нужд, если иное не предусмотрено Водным Кодексом РФ, другими федеральными законами.

3. Использование водных объектов общего пользования осуществляется в соответствии с правилами охраны жизни людей на водных объектах, утверждаемыми в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации, а также исходя из устанавливаемых органами местного самоуправления правил использования водных объектов для личных и бытовых нужд.

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 субъектов Российской Федерации.

5. Информация об ограничении водопользования на водных объектах общего пользования предоставляется жителям соответствующих поселений органами местного самоуправления через средства массовой информации и посредством специальных информационных знаков, устанавливаемых вдоль берегов водных объектов. Могут быть также использованы иные способы предоставления такой информации.

6. Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

7. Запрещается приватизация земельных участков и объектов капитального строительства в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.

Статья 42. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на Карте градостроительного зонирования (статья 38 настоящих Правил), осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, определенными статьей 41 настоящих Правил с учетом ограничений, установленных законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особым использованием территорий.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на Карте зон с особыми условиями использования территории по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности (статья 39 настоящих Правил), чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам ограничений по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

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

- 1) Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.
- 2) Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года.
- 3) Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
- 4) Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».
- 5) Федеральный закон от 4 мая 1999 года № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха».
- 6) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25 сентября 2007 года № 74 «О введении в действие новой редакции СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
- 7) СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».

8) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 30 апреля 2003 года №88 «О введении в действие санитарно-эпидемиологических правил СП 2.2.1.1312-03 «Гигиенические требования к проектированию вновь строящихся и реконструируемых промышленных предприятий».

9) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 28 июня 2011 года № 84 «О введении в действие СанПиН 2.1.2882-11 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения».

10) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14 марта 2002 года №10 «О введении в действие санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02».

11) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 17 мая 2001 года № 14 «О введении в действие санитарных правил «Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест. СанПиН 2.1.6.1032-01».

12) ГОСТ 17.1.3.13-86 Межгосударственный стандарт. Охрана природы. Гидросфера. «Общие требования к охране поверхностных вод от загрязнения». Введен в действие постановлением Государственного комитета СССР по стандартам от 25 июня 1986 г. № 1790.

13) Правила охраны поверхностных вод. Утверждены первым заместителем председателя Госкомприроды СССР 21.02.91.

14) ГОСТ 22283-88 Шум авиационный. Допустимые уровни шума на территории жилой застройки и методы его измерения. М., 1989 г.

Статья 42.1. Перечень зон с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

- Н-1 Водоохранная зона водных объектов
- Н-2 Прибрежная защитная полоса водных объектов
- Н-3 Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов
- Н-4 Зона санитарной охраны источников водоснабжения
- Н-5 Санитарно-защитная полоса водоводов
- Н-6 Охранные зоны и санитарные разрывы инженерных коммуникаций
- Н-7 Охранная зона транспортных коммуникаций
- Н-8 Месторождения полезных ископаемых
- Н-9 Зона затопления паводками 1% обеспеченности
- Н-10 Зона особо охраняемых природных территорий

Статья 42.2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности для различных зон

Н-1 Водоохранная зона водных объектов

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.

СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;

СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».

Водоохранные зоны выделяются в целях:

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

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохраных зонах водных объектов, устанавливаются:

- виды запрещенного использования;
- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных Главой 4 настоящих Правил.

В границах водоохраных зон запрещаются:

1. использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
2. размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
3. осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
4. движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

5) 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;

б) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

8) 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").

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

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

1. до десяти километров – в размере пятидесяти метров;
2. от десяти до пятидесяти километров – в размере ста метров;
3. от пятидесяти километров и более – в размере двухсот метров.

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

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

Н-2 Прибрежная защитная полоса водных объектов

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.

СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;

СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».

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

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

ванн.

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

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

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

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

Н-3 Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;

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

Свод правил СП 62.13330.2011 «СНиП 42-01-2002. «Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002».

Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, разрабатывается проект обоснования размера санитарно-защитной зоны.

Размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются в проекте санитарно-защитной зоны.

Размер санитарно-защитной зоны для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса) устанавливается с учетом суммарных выбросов и физического воздействия источников промышленных объектов и производств, входящих в промышленную зону, промышленный узел (комплекс). Для них устанавливается единая расчетная санитарно-защитная зона, и после подтверждения расчетных параметров данными натурных исследований и измерений, оценки риска для здоровья населения окончательно устанавливается размер санитарно-защитной зоны. Оценка риска для здоровья населения проводится для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса), в состав которых входят объекты I и II классов опасности.

Для промышленных объектов и производств, входящих в состав промышленных зон, промышленный узлов (комплексов) санитарно-защитная зона может быть установлена индивидуально для каждого объекта.

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства:

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

Н-4 Зона санитарной охраны источников водоснабжения

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года N 74-ФЗ;

Федеральный закон от 30.03.99 N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения";

СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения";

СанПиН 2.1.5.980-00 "Гигиенические требования к охране поверхностных вод";

СанПиН 2.1.5.1059-01 "Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения".

1. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения.

1.1. Мероприятия по первому поясу.

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

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

1.1.3. Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

1.1.4. Водопроводные сооружения, расположенные в первом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

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

1.2. Мероприятия по второму и третьему поясам.

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

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

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

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

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

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

1.3. Мероприятия по второму поясу

Кроме мероприятий, указанных в разделе 1.2., в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:

1.3.1. Не допускается:

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

применение удобрений и ядохимикатов;

рубка леса главного пользования и реконструкции.

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

2. Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения.

2.1. Мероприятия по первому поясу

2.1.1. На территории первого пояса ЗСО поверхностного источника водоснабжения должны предусматриваться мероприятия, указанные в п.п. 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3.

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

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

2.2. Мероприятия по второму и третьему поясам ЗСО

2.2.1. Выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохраных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

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

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

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

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

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

2.3. Мероприятия по второму поясу

Кроме мероприятий, указанных в разделе 2.2, в пределах второго пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения подлежат выполнению мероприятия пунктов 1.2.4, абзац 1, 1.3.1, 1.3.2, а также следующее:

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

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

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

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

2.3.5. Границы второго пояса ЗСО на пересечении дорог, пешеходных троп и пр. обозначаются столбами со специальными знаками (приложение 2).

3. Мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов

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

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

Н-5 Санитарно-защитная полоса водоводов

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;

Свод правил СП 31.13330.2012 «СНиП 2.04.02-84*. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84*.

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

Н-6 Охранные зоны и санитарные разрывы инженерных коммуникаций

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

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

Свод правил СП 36.13330.2012 «СНиП 2.05.06-85*. Магистральные трубопроводы» Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85*;

СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.

ПУЭ Межотраслевые правила по охране труда и эксплуатации электрических сетей, 2003 г.

Для магистральных трубопроводов углеводородного сырья, компрессорных установок, создаются санитарные разрывы (санитарные полосы отчуждения). Рекомендуемые минимальные размеры санитарных разрывов принимаются согласно Свод правил СП 36.13330.2012 «СНиП 2.05.06-85*. Магистральные трубопроводы» Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85*.

В границах коридоров ЛЭП допускается проведение работ по озеленению и благоустройству территории; сохранение существующих жилых, общественных зданий и приусадебных участков при условии проведения мероприятий по снижению напряженности электрического поля; размещение площадок для временного хранения автотранспорта, прокладка инженерных сетей.

В границах коридоров ЛЭП запрещается:

- новое строительство жилых, общественных и производственных зданий;
- предоставление земель под дачные и садово-огороднические участки;
- размещение новых сооружений и площадок для остановок всех видов общественного транспорта;
- производство работ с огнеопасными, горючими и горюче-смазочными материалами, выполнение ремонта машин и механизмов;
- размещение площадок спортивных, игровых, для отдыха;

Н-7 Охранная зона транспортных коммуникаций

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

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

СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.

Для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта устанавливается расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов (далее - санитарные разрывы). Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации,

электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натуральных исследований и измерений.

Н-8 Месторождения полезных ископаемых

Виды и режим использования недвижимости и земельных участков определяется по согласованию со специально уполномоченными органами в соответствии с законодательством о недрах, государственными градостроительными нормативами и правилами, специальными нормативами.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

Федеральным законом «О недрах» от 21 февраля 1992 года № 2395-1;

Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;

СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.

Застройка площадей залегания полезных ископаемых, а также размещение в местах их залегания подземных сооружений допускаются с разрешения органов управления государственным фондом недр и горного надзора только при условии обеспечения возможности извлечения полезных ископаемых или доказанности экономической целесообразности застройки.

Н-9 Зона затопления паводками 1% обеспеченности

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.

СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления».

В целях предотвращения негативного воздействия вод (затопления, подтопления, разрушения берегов водных объектов, заболачивания) и ликвидации его последствий проводятся специальные защитные мероприятия в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В зонах катастрофического затопления существенно повышаются требования к инженерным изысканиям и исследованиям для последующего проектирования и строительства, реконструкций объектов, особое внимание обращается на усиление фундаментов и гидроизоляционных работ.

В данных зонах запрещается устанавливать виды разрешенного использования без проведения мероприятий по инженерной подготовке территории, включающей защиту от затопления с помощью подсыпки грунтов территории до незатопляемых отметок.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Н-10 Зона особо охраняемых природных территорий (ООПТ)

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

Федеральный закон № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» от 14 марта 1995 года с изменениями на 10 мая 2007 г.

Постановление Совета Министров Коми АССР от 26 сентября 1989 г. № 193 «Об организации новых заказников и памятников природы в Коми АССР (в ред. Указа Главы РК от 16.01.2001 № 5, Постановлений Правительства РК от 19.09.2002 № 148, от 04.08.2003 N 162, от 20.12.2004 № 241 (ред. 06.03.2006), от 21.03.2006 N 39, от 28.04.2006 № 92, от 28.04.2006 № 95, от 26.07.2007 № 166, соответствующие Положения.

Статья 43. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия

1. Ограничения, налагаемые на объекты капитального строительства, которые не являются объектами культурного наследия, распространяются на указанные объекты, которые расположены в границах зон, определенных на карте (статья 40 настоящих Правил).

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия городского округа «Сыктывкар» определены в соответствии с требованиями Федерального Закона РФ от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ и на основании утвержденного Проекта зон охраны памятников истории и культуры г. Сыктывкара, разработанного проектным институтом по реставрации памятников истории и культуры «СПЕЦПРОЕКТРЕСТАВРАЦИЯ», 1988 г.

2. В соответствии с Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» № 73 ФЗ от 24 мая 2002 г., Статья 3: «К объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия) в целях настоящего Федерального закона относятся объекты недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно - прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

Объекты культурного наследия в соответствии с настоящим Федеральным законом подразделяются на следующие виды:

памятники - отдельные постройки, здания и сооружения с исторически сложившимися территориями (в том числе памятники религиозного назначения: церкви, колокольни, часовни, костелы, кирхи, мечети, буддистские храмы, пагоды, синагоги, молельные дома и другие объекты, специально предназначенные для богослужений); мемориальные квартиры; мавзолеи, отдельные захоронения; произведения монументального искусства; объекты науки и техники, включая военные; частично или полностью скрытые в земле или под водой следы существования человека, включая все движимые предметы, имеющие к ним отношение, основным или одним из основных источников информации о которых являются археологические раскопки или находки (далее - объекты археологического наследия);

ансамбли - четко локализуемые на исторически сложившихся территориях группы изолированных или объединенных памятников, строений и сооружений фортификационного, дворцового, жилого, общественного, административного, торгового, производственного, научного, учебного назначения, а также памятников и сооружений религиозного назначения (храмовые комплексы, дацаны, монастыри, подворья), в том числе фрагменты исторических планировок и застроек поселений, которые могут быть отнесены к градостроительным ансамблям; произведения ландшафтной архитектуры и садово - паркового искусства (сады, парки, скверы, бульвары), некрополи;

достопримечательные места - творения, созданные человеком, или совместные творения человека и природы, в том числе места бытования народных художественных промыслов; центры исторических поселений или фрагменты градостроительной планировки и застройки; памятные места, культурные и природные ландшафты, связанные с историей формирования народов и иных этнических общностей на территории Российской Федерации,

историческими (в том числе военными) событиями, жизнью выдающихся исторических личностей; культурные слои, остатки построек древних городов, городищ, селищ, стоянок; места совершения религиозных обрядов».

3. Объекты культурного наследия подлежат государственной охране в целях предотвращения их повреждения, разрушения или уничтожения, изменения облика и интерьера, нарушения установленного порядка их использования, перемещения и предотвращения других действий, могущих причинить вред объектам культурного наследия, а также в целях их защиты от неблагоприятного воздействия окружающей среды и от иных негативных воздействий.

В соответствии с Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» № 73 ФЗ от 24 мая 2002 г., статья 34. Зоны охраны объектов культурного наследия:

«1) В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

2). Границы зон охраны объекта культурного наследия (за исключением границ зон охраны особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации и объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия), режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон утверждаются на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия в отношении объектов культурного наследия федерального значения - органом государственной власти субъекта Российской Федерации по согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия, а в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения - в порядке, установленном законами субъектов Российской Федерации.

3). Порядок разработки проектов зон охраны объекта культурного наследия, требования к режиму использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон устанавливаются Правительством Российской Федерации».

4. В соответствии со статьей 35 Федерального Закона РФ № 73-ФЗ: «Проекты проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории объекта культурного наследия и в зонах охраны объекта культурного наследия подлежат согласованию с соответствующими органами охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном законодательством РФ и Республики Коми.

Проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории памятника или ансамбля запрещаются, за исключением работ по сохранению данного памятника или ансамбля и (или) их территорий, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности памятника или ансамбля и не создающей угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения».

5. Указанные в части 1 настоящей статьи ограничения:

1) определены в соответствии с Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» № 73 ФЗ от 24 мая 2002 г., законодательством Республики Коми об охране объектов культурного наследия, утвержденным Проектом зон охраны памятников истории и культуры г. Сыктывкара, разработанного проектным институтом по реставрации памятников истории и культуры «СПЕЦПРОЕКТРЕСТАВРАЦИЯ», 1988 г.

2) излагаются применительно к следующим зонам:

Перечень зон с ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия

1. Территория памятников
2. Охранные зоны памятников
3. Зона исторического центра
4. Зона регулирования застройки «А»
5. Зона регулирования застройки «Б»
6. Зона регулирования застройки «В»
7. Зона охраняемого городского ландшафта
8. Зона охраняемого природного ландшафта

Территория памятников

Земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий выявленных объектов культурного наследия относятся к землям историко-культурного назначения, правовой режим которых регулируется земельным законодательством Российской Федерации и Федеральным законом № 73-ФЗ.

Охранные зоны памятников

Охранная зона - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

Зоны регулирования застройки

Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требованиями к реконструкции существующих зданий и сооружений.

Зона исторического центра

Зона исторического центра охватывает наиболее ценную в историко-архитектурном и планировочном отношении часть исторического ядра города (регулярный план города Усть-Сысольска).

Режим зоны должен сохранять единство и своеобразие центральной части города, оберегать от дисгармоничной застройки, искажающих ландшафт мероприятий, способствовать регенерации исторической среды и благоустройству территории.

Архитектурно-планировочные и природные особенности зоны исторического центра позволяют поставить вопрос об отнесении данной зоны к категории «**достопримечательного места**».

В соответствии со статьей 3 Федерального Закона РФ № 73-ФЗ: «**достопримечательные места** - творения, созданные человеком, или совместные творения человека и природы, в том числе места бытования народных художественных промыслов; центры исторических поселений или фрагменты градостроительной планировки и застройки; памятные места, культурные и природные ландшафты, связанные с историей формирования народов и иных этнических общностей на территории Российской Федерации, историческими (в том числе военными) событиями, жизнью выдающихся исторических личностей; культурные слои, остатки построек древних городов, городищ, селищ, стоянок; места совершения религиозных обрядов.

Зона регулирования застройки «А»

Данный режим заключается в сохранении принципа усадебной застройки, т.е. возможно строительство новых, аналогичных существующим индивидуальным домам в пределах имеющегося домовладения. Этот тип регулирования застройки распространяется на микрорайоны Кируль, Тентюково, ул. Тентюковскую и отдельные участки сохранившихся деревянных зданий традиционной архитектуры. В этой зоне запрещается строительство многоэтажных зданий, а также индивидуальных жилых домов выше существующей застройки.

Зона регулирования застройки «Б»

В зону попадают кварталы регулярной, застроенной по плану конца XVIII в., части города. Режим заключается в сохранении квартального принципа застройки по историческим красным линиям. Этажность новой застройки 3-5 этажей, что соответствует сложившемуся типу застройки. Помимо высоты новых построек должны соблюдаться предельные габариты (параметры) здания в плане

– не превышать по длине 60 м.

Зона регулирования застройки «В»

Зона является буферной по отношению к историческому ядру города. Застройка – 5-9 эт. с допущением строительства зданий повышенной этажности в качестве местных композиционных акцентов. Проекты зданий выше 14 этажей должны быть согласованы в установленном порядке с органами охраны памятников. Планировочные изменения (направления улично-дорожной сети, красные линии и др.) также должны быть обоснованы и согласованы органами охраны памятников.

Зоны охраняемого природного ландшафта

Зона охраняемого природного ландшафта - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

Зона охраняемого городского ландшафта

В зону охраняемого городского ландшафта включены три участка: городской парк, прибрежная территория с застройкой к югу от парка и прибрежная территории к северу от него же. В совокупности эти три участка определяют особенности городского ландшафта Сыктывкара, являются носителями его знаковой системы.

Городской парк разбит на месте, которое являлось общественно-торговым центром города. Необходимо сохранить для возможного воссоздания места ранее существовавших двух храмов, являвшихся важнейшими высотными доминантами города.

Зона охраняемого природного ландшафта

К зоне отнесены крутые склоны берега реки и незастроенные овраги, глубоко вдающиеся в коренной берег.

Застройка данной территории, проведение дорог, коммуникаций, засыпка - запрещаются. Допускается посадка низкой зелени, благоустройство и укрепление склонов, противоэрозионные и противооползневые мероприятия, устройство пешеходных мостов. Все мероприятия подлежат согласованию с органами охраны памятников.

6. Городской округ «Сыктывкар» относится к историческим поселениям Российской Федерации. Предметом охраны исторического поселения являются объекты культурного наследия, в том числе, вновь выявленные, а также иные культурные ценности, созданные в

прошлом (Федеральный Закон № 73 ФЗ от 24 мая 2002 г. Глава XII. ИСТОРИЧЕСКИЕ ПОСЕЛЕНИЯ, статья 59).

В соответствии с Федеральным законом «№ 73 ФЗ, статья 59 «Понятие исторического поселения и предмет охраны исторического поселения»:

«1) Историческим поселением в целях настоящего Федерального закона является городское или сельское поселение, в границах территории которого расположены объекты культурного наследия: памятники, ансамбли, достопримечательные места, а также иные культурные ценности, созданные в прошлом, представляющие собой археологическую, историческую, архитектурную, градостроительную, эстетическую, научную или социально - культурную ценность, имеющие важное значение для сохранения самобытности народов Российской Федерации, их вклада в мировую цивилизацию.

2) В историческом поселении государственной охране подлежат все исторически ценные градоформирующие объекты: планировка, застройка, композиция, природный ландшафт, археологический слой, соотношение между различными городскими пространствами (свободными, застроенными, озелененными), объемно - пространственная структура, фрагментарное и руинированное градостроительное наследие, форма и облик зданий и сооружений, объединенных масштабом, объемом, структурой, стилем, материалами, цветом и декоративными элементами, соотношение с природным и созданным человеком окружением, различные функции исторического поселения, приобретенные им в процессе развития, а также другие ценные объекты».

7. Градостроительная, хозяйственная и иная деятельность в пределах границ ГО «Сыктывкар» должна осуществляться на основе статьи 60 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» № 73 ФЗ:

1). Градостроительная, хозяйственная и иная деятельность в историческом поселении должна осуществляться при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия и всех исторически ценных градоформирующих объектов данного поселения, указанных в пункте 2 статьи 59 Федерального закона № 73 ФЗ.

2). В целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия, а также иных объектов, представляющих собой историко-культурную ценность или имеющих природоохранное, рекреационное или оздоровительное значение, в историческом поселении градостроительная деятельность подлежит особому регулированию в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 73 ФЗ и законодательством Республики Коми.

3). Особое регулирование градостроительной деятельности в историческом поселении осуществляется посредством проведения под контролем соответствующих органов охраны объектов культурного наследия и органов исполнительной власти в области регулирования градостроительной деятельности комплекса мероприятий по охране объектов культурного наследия и включает в себя:

составление на основе историко - архитектурных, историко - градостроительных, архивных и археологических исследований историко - культурного опорного плана в границах исторического поселения с обозначением всех градостроительных элементов и сооружений на земельных участках, представляющих собой историко - культурную ценность, как сохранившихся, так и утраченных, характеризующих этапы развития данного поселения;

разработку градостроительных регламентов, касающихся размеров и пропорций зданий и сооружений, использования отдельных строительных материалов, цветового решения, запрета или ограничения размещения автостоянок, рекламы и вывесок, других ограничений, необходимых для обеспечения сохранности объектов культурного наследия и всех исторически ценных градоформирующих объектов данного поселения.

4). Градостроительная документация, разрабатываемая для исторических поселений, и градостроительные регламенты, устанавливаемые в пределах территорий объектов культурного наследия и их зон охраны, включаемые в правила застройки муниципальных образований, подлежат обязательному согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном

Правительством Российской Федерации, и с органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия, в порядке, установленном законом Республики Коми.

5). Данные, содержащиеся в историко - культурных опорных планах, сведения о границах территорий объектов культурного наследия как объектов градостроительной деятельности особого регулирования, границах зон охраны объектов культурного наследия подлежат внесению в государственный градостроительный кадастр.

8. После разработки и утверждения нового Проекта зон охраны объектов культурного наследия МО ГО «Сыктывкар», в настоящие Правила должны быть внесены изменения в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, статья 33 «Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки».