

## ЧАСТЬ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

### РАЗДЕЛ .7. Территориальные зоны.

#### Статья 39. Общие положения о территориальных зонах.

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

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

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

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

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

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

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

расположенных в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия;

расположенных в границах территорий общего пользования;

занятых линейными объектами;

предоставленных для добычи полезных ископаемых.

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

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

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

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

#### **Статья 40. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.**

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

Кодовые обозначения зон	Наименование территориальных зон
<b>Ж</b>	<b>Жилая зона</b>
<b>Ц</b>	<b>Общественно-деловая зона</b>
<b>П</b>	<b>Зона размещения производственных объектов III, IV и V класса вредности</b>
<b>ИТ</b>	<b>Зона инженерной инфраструктуры</b>
<b>СХ</b>	<b>Зона сельскохозяйственного использования</b>
<b>Р</b>	<b>Зона рекреационного назначения</b>
<b>ООТ</b>	<b>Зона особо охраняемых территорий историко-культурного назначения</b>
<b>С</b>	<b>Зона специального назначения</b>

#### **РАЗДЕЛ .8. Зоны с особыми условиями использования территории**

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

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

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

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

зоны охраны водоемов – Федеральный закон «Водный кодекс РФ» (от 03.06.2006 № 74 –ФЗ с последующими уточнениями);

зоны охраны водозаборов - СНиП 2.04.02-85. «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения»;

зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового назначения - Санитарные правила и нормы СанПин 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового назначения»;

зоны санитарной охраны водных объектов и их прибрежные защитные полосы - Положение о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 г. № 1404.

зоны особо охраняемых природных территорий - Федеральный закон РФ от 14.03.1995 № 33 – ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;

зоны шумового дискомфорта от авиации - ГОСТ 22283-88 Шум авиационный. Допустимые уровни шума на территории жилой застройки и методы его измерения. М., 1989 г.;

зоны шумового дискомфорта от автомобильного транспорта - СНиП II-12-77 «Защита от шума»;

зоны акустической вредности от городских и внешних автодорог - СНиП 2.- 07.-01.89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

санитарно-защитные зоны от железнодорожного транспорта - СНиП 2.- 07.-01.89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

санитарно-защитные зоны производственных предприятий, стационарных техногенных источников - СанПиН 2.2.1/2.2.1.1200 - 03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и объектов» и с учетом сложившейся застройки;

зоны историко-культурного наследия - Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (от 25.06.2002 № 73 - ФЗ с последующими уточнениями).

4. Границы зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям установлены:

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

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

Границы некоторых зон экологических ограничений природного комплекса сельского поселения, зон санитарной охраны водозаборов и затопления паводком 1% обеспеченности установлены по рельефу или по отметке уровня затопления. Границы этих зон находятся вне элементов кадастрового зонирования и из-за невозможности определения границ в натуре, точно определяются только на топографической основе.

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

Границы зон экологических ограничений от динамических техногенных источников установлены посредством метража от магистрали.

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

Зоны охраняемых территорий объектов культурного наследия и режимы зон охраняемых территорий устанавливаются в соответствии с нормативно-правовыми актами Российской Федерации на основе историко-архитектурного опорного плана в составе генерального плана.

5. Содержание ограничений, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении использования земельных участков и объектов недвижимости, определяется на основе положений нормативных правовых актов органов государственной власти, установивших эти ограничения, том числе на основе сведений о режимах использования земель в границах зон с особыми условиями использования территорий.

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

#### **Статья 42. Перечень зон с особыми условиями использования территории, выделенных на карте градостроительного зонирования.**

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

- |        |   |
|--------|---|
| «ВД»   | Зоны охраны водных объектов.  |
| «ЗСО»  | Зоны санитарной охраны источника водоснабжения и водозаборных сооружений. |
| «СЗ-П» | Зоны санитарно-защитные производственного назначения                      |
| «СЗ-С» | Зоны санитарно-защитные специального назначения                           |
| «СЗ»   | Зоны санитарно-защитные от стационарных техногенных источников.           |

В составе зон охраны водных объектов «ВД» отображены следующие зоны:  
водоохранная зона 50м, 100 м.

В составе зон санитарной охраны источника водоснабжения и водозаборных сооружений «ЗСО» отображены следующие зоны:

зона «ЗСО» — зона санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения (скважина), 50м.

зона «ЗСО» — II и III пояса зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения (скважина), 300м.

зона «ЗСО» — зона санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения (водонапорная башня), 30м.

В составе санитарно-защитных зон производственного назначения «СЗ-П» отображены следующие зоны:

зона «СЗ-П» — санитарно-защитная зона производственных объектов: 300 м (МТМ); 100 м (ГСМ, мехток, СТФ); 50 м (склады).

В составе санитарно-защитных зон специального назначения «СЗ-С» отображены следующие зоны:

зона «СЗ-С» — санитарно-защитная зона объектов спецназначения: 50 м (кладбище); свалка (500 м).

В составе санитарно-защитных зон от стационарных техногенных источников отображены следующие зоны:

зона «СР-ТП» — санитарно-защитная зона от объектов специального назначения и электроподстанций, расположенных в промышленных зонах и в жилой застройке (санитарно-защитная зона трансформаторных подстанций) 30 м, 70 м, 150 м;

зона «СР-ВЛ» — санитарные разрывы от вдоль трассы ВЛ 20 м.

### ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Содержание ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении использования земельных участков и объектов капитального строительства, в составе градостроительного регламента определено на основе положений нормативных правовых актов органов государственной власти, установивших эти ограничения, том числе на основе сведений о режимах зон с особыми условиями использования территорий.

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

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

10. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации, по отношению к иным требованиям градостроительного регламента, указанным в частях 1) и 2) п.2 настоящего параграфа, действуют по принципу послышного наложения. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен на территории одновременного действия нескольких видов зон с особыми условиями использования территорий, режим осуществления использования и застройки территории по отношению к указанному земельному участку устанавливается путем суммирования ограничений и требований, содержащихся во всех элементах регламента.

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

### **Статья 44. ЖИЛАЯ ЗОНА (Ж)**

Зона **ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ С ВОЗМОЖНОСТЬЮ ВЕДЕНИЯ ЛИЧНОГО ПОДСОБНОГО ХОЗЯЙСТВА** выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования жилых районов, микрорайонов и кварталов из отдельно стоящих и блокированных жилых зданий с минимально разрешенным набором услуг для населения местного значения и возможностью ведения непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции в целях удовлетворения личных потребностей.

#### **1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

##### **1.1. Основные виды разрешенного использования**

- отдельно стоящие односемейные жилые здания
- отдельно стоящие блокированные двухсемейные жилые здания
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания
- школы общеобразовательные
- магазины товаров первой необходимости
- временные объекты торговли (киоски, лоточная торговля) и обслуживания населения
- строения для содержания домашних животных и птицы;
- здания, строения, сооружения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью.

##### **1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

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

##### **1.3. Условно-разрешенные виды использования**

- пункты оказания первой медицинской помощи
- аптечные учреждения
- здания, строения, сооружения бытового обслуживания населения (ремонт бытовой техники, ателье, парикмахерские, косметические и лечебно-профилактические салоны, химчистки, прачечные);
- площадки для детей, отдыха, спортивных занятий;
- теннисные корты;
- здания со спортзалами и помещениями для досуговых занятий;
- школы-интернаты любого профиля и дома ребенка ;
- кафе, закусочные отдельно стоящие;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- объекты коммунально-бытового назначения;
- объекты социального назначения;
- здания, строения, сооружения почтовых отделений, телефонных и телеграфных станций
- временные объекты торговли (павильоны розничной и мелкооптовой торговли) и обслуживания населения
- плодовые и овощные хранилища (сооружения для хранения плодовых и овощных культур).

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

Размеры и параметры	Единицы измерения	отдельно стоящие одноквартирные жилые здания	отдельно стоящие блокированные двухквартирные жилые здания	жилые многоквартирные здания	детские сады, иные объекты дошкольного воспитания	школы общеобразовательные	магазины товаров первой необходимости	временные объекты торговли (киоски, лоточная торговля) и обслуживания населения	строения для содержания домашних животных и птицы	здания, строения, сооружения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>Предельные размеры земельных участков</b>										
минимальная площадь	кв.м	300	400	400	3000	6000	100	10	100	100
максимальная площадь	кв.м	5000	1500	3000	10000	25000	300	200	1200	1200
минимальная ширина вдоль фронта улицы	м	10	10	35	20	25	10	3	5	5
<b>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений</b>										
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	0	0	0	25	25	1	1	5	5
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы участка	м	3	0 - при примыкании 3 - в остальных случаях	7,5	15	15	3	1	3	3
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от задней границы участка	м	3	3	7,5	15	15	3	1	3	3
<b>Предельные параметры зданий, строений, сооружений</b>										
максимальная высота (до конька крыши)	м	12	12	15	12	12	12	5	7	7
максимальная высота стен зданий	м	9	9	10	9	9	9	3,5	5	5
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	4	4	4	4	4	4	-	4	4
<b>Максимальный процент застройки в границах земельного участка</b>										
	%	60	75	50	50	50	70	80	40	60

## Статья 45. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА

Зона **ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Ц)** выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования центра поселения с преимущественным спектром обслуживающих видов недвижимости, разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства, связанных с удовлетворением периодических потребностей населения при ограничении жилых функций.

### **1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

#### **1.1. Основные виды разрешенного использования**

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

#### **1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

- встроенные в здания и пристроенные гаражи;
- парковки перед зданиями, строениями и сооружениями деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- здания, строения, сооружения жилищно-эксплуатационных предприятий и служб.

#### **1.3. Условно-разрешенные виды использования**

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

Таблица III. 2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для общественно-деловой зоны (Ц)

Размеры и параметры	Единицы измерения	конторские здания с офисами организаций, фирм, компаний	магазины, торговые центры, мини-рынки	клубы, дискотеки, танцзалы	предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные)	аптеки	спортивные клубы	транспортно-экспедиционные агентства и фирмы	здания и сооружения бытового обслуживания населения	отделения, участковые пункты милиции
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Предельные размеры земельных участков										
минимальная площадь	кв.м	200	100	1000	1000	500	2000	2000	200	200
максимальная площадь	кв.м	4500	5000	5000	-	2000	5000	6000	2000	2500
минимальная ширина вдоль фронта улицы	м	35	10	20	10	6	30	30	10	10
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений										
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	3*	1*	5*	5*	3	5*	5*	5*	5*
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы участка	м	3*	3	3	-	3	3	3	3	3
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от задней границы участка	м	3*	3	3	-	3	3	3	3	3
Предельные параметры зданий, строений, сооружений										
максимальная высота (до самой высокой точки)	м	13	9	13	8	6	13	6	9	6
максимальная высота стен	м	10	6,5	10	7	4	10	4	6,5	4
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	4	4	4	5	4	4	4	4	4
Максимальный процент застройки в границах земельного участка										
	%	50	70	70	70	70	70	50	70	50

\* - если иной показатель не установлен проектом планировки

## Статья 46. ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА (П)

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

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

### **1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

#### **1.1. Основные виды разрешенного использования**

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

#### **1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

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

#### **1.3. Условно-разрешенные виды использования**

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

Таблица III. 3. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для производственной зоны (П)

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

ПП - устанавливается по проектной документации

\* - при отсутствии въезда в здание

\*\* - при наличии въезда в здание

#### Статья 47. **ЗОНА ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (ИТ)**

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

#### Статья 48. **ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (СХ)**

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

##### **Условно-разрешенные виды использования**

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

#### Статья 49. **ЗОНА РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Р)**

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования озелененных участков поселения, **ПАРКОВ, СКВЕРОВ, БУЛЬВАРОВ** предназначенных для кратковременного отдыха и проведения досуга населением на обустроенных открытых пространствах в жилых кварталах поселения, в пределах установленных красных линий.

#### **1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

##### **1.1. Основные виды разрешенного использования**

- парки;
- сады;
- бульвары, скверы, аллеи;
- спортивные и игровые площадки.

##### **1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

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

##### **1.3. Условно-разрешенные виды использования**

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

**Таблица III. 4. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны рекреационного назначения (Р)**

Размеры и параметры	Единицы измерения	парки	сады	бульвары, скверы, аллеи	спортивные и игровые площадки
1	2	3	4	5	7
Предельные размеры земельных участков					
минимальная площадь	кв.м	3000	1000	200	500

минимальная ширина вдоль фронта улицы	м	30	10	5	10
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений					
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	ПП	ПП	ПП	-
Предельные параметры зданий, строений, сооружений					
максимальная высота (до самой высокой точки)	м	ПП	ПП	ПП	-
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	4	4	4	4
Максимальный процент застройки в границах земельного участка					
	%	7	2	1	70

ПП - устанавливается проектом планировки

#### Статья 50. ЗОНА ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ООТ)

Зона выделена для обеспечения организационно-правовых условий сохранения военных и гражданских захоронений.

##### Условно-разрешённые виды использования

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

#### Статья 51. ЗОНА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (С)

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

#### 1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

##### 1.1. Основные виды разрешенного использования

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

##### 1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

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

##### 1.3. Условно-разрешённые виды использования

- свалки и полигоны ТБО
- скотомогильники.

Таблица III. 5. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны (С)

Размеры и параметры	Единицы измерения	мемориальные парки	кладбища традиционных захоронений	объекты, связанные с отправлением культа	аллеи, скверы	временные павильоны торговли и обслуживания населения
1	2	3	4	6	7	8
Предельные параметры зданий, строений, сооружений						

минимальная площадь	кв.м	300	3000	600	300	10
минимальная ширина вдоль фронта улицы	м	30	30	8	8	3
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений						
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	-	-	1	-	1
Предельные параметры зданий, строений, сооружений						
максимальная высота (до конька крыши)	м	-	-	-	-	6
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	3	3	4	3	4
Максимальный процент застройки в границах земельного участка						
	%	10	2	70	2	80

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

### **Статья 52. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон**

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

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

- 1) использование сточных вод для удобрения почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

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

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

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

### **Статья 53. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон**

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

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

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

- 1) на территории СЗЗ не допускается размещение следующих объектов:
  - объектов для проживания людей;
  - коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
  - спортивных сооружений, парков;
  - образовательных и детских учреждений;
  - лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;

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

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

4) в границах санитарно-защитной зоны допускается размещать: сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания; предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством (предприятия-источника СЗЗ), обязательно требование не превышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете;

пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием предприятия-источника СЗЗ здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения; нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны; новые пищевые объекты – в СЗЗ предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции допускается размещение – при исключении взаимного негативного воздействия;

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

#### **Статья 54. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных разрывов вдоль трассы высоковольтной линии (СР).**

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

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

#### **ЧАСТЬ IV КАРТОГРАФИЧЕСКИЕ ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ**

Карта 1. Карта градостроительного зонирования. М 1 : 5000

Карта 1А. Схема градостроительного зонирования. М А3

Карта 2. Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории. М 1: 5000

Карта 2А. Схема градостроительного зонирования. Схема зон с особыми условиями использования территории. М А3