

СОДЕРЖАНИЕ

Наименование	Номера страниц
2	3
Часть I. Градостроительные регламенты	3
Статья 1. Перечень территориальных зон, выделенных на картах градостроительного зонирования и градостроительные регламенты Троицковихляйского сельсовета	
Статья 1.1. Градостроительные регламенты. Жилые зоны.	4
Статья 1.2. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны.	6
Статья 1.3. Градостроительные регламенты. Производственные зоны.	21
Статья 1.4. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры.	28
Статья 1.5. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования.	32
Статья 1.6. Градостроительные регламенты. Зона рекреационного назначения.	33
Статья 1.7. Градостроительные регламенты. Зона специального назначения.	35
Статья 2. Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.	37
Статья 3. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям.	39
Статья 4. Зоны влияния природно-техногенных факторов	45
Статья 5. Особенности размещения линейных и точечных объектов инженерной инфраструктуры	46
Часть II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ	
Карта границ зон с особыми условиями использования территории Троицковихляйского сельсовета Сосновского района Тамбовской области, М 1: 25 000	
Карта градостроительного зонирования и градостроительные регламенты Троицковихляйского сельсовета Сосновского района Тамбовской области, М 1: 25 000	
Карта градостроительного зонирования территории с.Атманов Угол , М 1: 10 000;	
Карта градостроительного зонирования территории с.Троицкая Вихляйка , М1:10 000;	

Часть 1. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 1. Перечень территориальных зон, выделенных на картах градостроительного зонирования территории Троицковихляйского сельсовета.

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
ЖИЛЫЕ ЗОНЫ	
Ж-1	Зоны застройки индивидуальными жилыми домами
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ	
ОД-1	Зона административно-делового назначения
ОД-2	Зона социально-бытового назначения
ОД-3	Зона торгового назначения
ОД-4	Зона учебно-образовательного назначения
ОД-5	Зона культурно-досугового назначения
ОД-6	Зона спортивного назначения
ОД-7	Зона здравоохранения
ОД-Р	Зона развития общественно-деловой и коммерческой застройки
ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ	
П-1	Зона предприятий, производств и объектов III класса вредности с СЗЗ 300м.
П-2	Зона предприятий, производств и объектов IV класса вредности с СЗЗ 100м.
П-3	Зона предприятий, производств и объектов V класса вредности с СЗЗ 50м.
ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ	
ИТ-1	Зона инженерной инфраструктуры
ИТ-2	Зона транспортной инфраструктуры
ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	
СХ-1	Зона сельскохозяйственных угодий
СХ-Р	Зона развития объектов сельскохозяйственного назначения
ЗОНА РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	
Р	Зона рекреационного назначения
ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ	
СН-1	Зона кладбищ
СН-Р	Зона развития территории специального назначения

Статья 1.1. Градостроительные регламенты. Жилые зоны. Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами;

Зона застройки индивидуальными жилыми домами выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа и многоквартирных жилых домов малой этажностью, с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Основные виды разрешенного использования:

- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками с возможностью содержания домашнего скота и птицы, согласно установленным ограничениям.
- жилые дома коттеджного типа;
- многоквартирные жилые дома (до 3-х этажей), в том числе с встроенно-пристроенными помещениями социально-бытового обслуживания, административного и торгового назначения.
- Блокированные жилые дома (до 3-х этажей).
- детские дошкольные учреждения.
- пункты оказания первой медицинской помощи.
- амбулаторно – поликлинические учреждения.
- школы общеобразовательные.
- клубы многоцелевого назначения, спортзалы.

Объекты инженерной инфраструктуры РП, ТП, ГРП, НС, АТС, др.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие гаражи или встроенные в жилые дома гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля, открытые автостоянки.
- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани).
- сады, огороды, палисадники, оранжереи.
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы.
- надворные туалеты, фильтрующие колодцы и септики.
- детские площадки, площадки для игр и занятия спортом.
- хозяйственные постройки для содержания домашнего скота и птицы.
- площадки для сбора мусора.

Условные виды разрешенного использования:

- магазины товаров первой необходимости площадью не более 100кв.м.
- торговые павильоны.
- предприятия общественного питания, кафе, закусочные.
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования.
- оборудование пожарной охраны.
- культовые объекты.
- аптеки.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

Параметры застройки для жилых домов:

- минимальная (максимальная) площадь земельных участков – 600м² - 1500м²
- количество этажей – до 3 этажей, с возможным строительством мансардного этажа до конька скатной кровли не более 14м.
- высота ограждения земельного участка с стороны улицы должно иметь высоту не более – 1,7м. Ограждение, устанавливаемое на границе с соседним участком, должно быть сетчатым или решетчатым с целью минимального затенения территории соседнего участка и иметь высоту до 1,8м. Глухие ограждения допускаются со стороны улиц и проездов.
- максимальный процент застройки участка – 40% от площади земельного участка.
- коэффициент благоустройства территории (озеленение, дорожки и т.д.)-не менее 40% от площади земельного участка.
- минимальный отступ строений от передней границы участка– 5м.
- отступ от границ земельного участка (кроме передней стороны) в целях определения мест допустимого размещения объекта: минимальный -1,0м, максимальный – 6,0.

Параметры застройки для общественных зданий:

- Минимальная площадь участка – 600кв.м.
- Коэффициент застройки территории – 40%
- Максимальная высота – 14м.
- Максимальное количество этажей – 3эт.
- Минимальный отступ от границ земельного участка (кроме передней стороны- 5м.) в целях определения мест допустимого размещения объекта-1,5м.

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

- Минимальная площадь земельного участка-4 кв.м.
- Максимальная высота объектов – 80м.
- Коэффициент застройки – 80%.
- Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта-0,5м.

Статья 1.2. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны.

Общественно-деловые зоны выделены для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения.

К застройке в данной зоне предъявляются дополнительные требования и ограничения по условиям охраны памятников истории и культуры. Виды использования памятников истории и культуры, а также параметры и характеристики их изменений определяются в индивидуальном порядке уполномоченными органами в соответствии с законодательством об объектах культурного наследия.

ОД-1. Зона административно-делового назначения;

Зона административно-делового назначения ОД-1 выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения. Разрешается размещение административных объектов районного и поселенческого значения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- административные организации областного, районного, и местного значения;
- учреждения культуры, искусства и просвещения республиканского, областного и городского значения;
- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний, банков, отделений связи;

- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний общей площадью не более 600 кв.м, только со второго этажа, первые этажи - под коммерческое обслуживание;
- здания многофункционального использования в том числе, с квартирами на верхних этажах 3-й и далее) и размещением на нижних этажах (1-2 этажи) объектов делового, культурного, обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;
- суды, нотариальные и адвокатские конторы, другие юридические учреждения;
- отделения, участковые пункты милиции;
- банки и отделения банков, другие финансовые учреждения;
- отделения и участковые пункты милиции;
- пожарные части, пожарные депо;
- парки, скверы, бульвар, иные зеленые насаждения;
- клубы, центры общения и досуговых занятий (залы встреч, собраний занятий детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения;
- фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
- жилые единицы в зданиях смешанного использования, на верхних этажах над помещениями, где разрешены занятия бизнесом, торговлей, таким образом, что ни на одном этаже не смешиваются разные виды использования;
- транспортные агентства по продаже авиа- и железнодорожных билетов и предоставлению прочих сервисных услуг, туристические агентства;
- фонтаны, малые архитектурные формы;
- общественные туалеты на участках не менее 20 кв.м;
- индивидуальное обслуживание клиентов.

Условно разрешенные виды использования:

- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний общей площадью более 600 кв.м;
- ночлежные дома;
- станции скорой помощи;
- автозаправочные станции;
- дирекции единого заказчика, ремонтно-эксплуатационные участки и аварийно-диспетчерские службы;
- площадки для контейнеров по сбору бытовых отходов и габаритного мусора на отдельном земельном участке;

- надземные автостоянки на отдельных земельных участках;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- объекты сервисного обслуживания.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;
- открытое или встроенное место парковки легковых автомобилей на каждые 30 кв.м общей площади зданий общественного назначения;
- коммерческие гаражи подземные или наземные в зданиях общей площадью более 400 кв.м, на участках площадью более 500 кв.м;
- площадки для контейнеров по сбору бытовых отходов и габаритного мусора;
- прозрачное ограждение земельного участка;
- зеленые насаждения;
- скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна;
- объекты инженерной инфраструктуры (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.);
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);

Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (ОДЗ):

минимальная площадь земельных участков – 300 кв.м;

минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 12 м,

максимальное количество этажей зданий – 5

максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 16м;

максимальный процент застройки участка – 60 %;

максимальный процент озеленения земельного участка не менее 15% территории;

площадь территории, предназначенной для организации проездов и хранения транспортных средств не более 15% от площади земельного участка;

минимальный отступ строений для общественных зданий от передней границы участка (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 3 м;

минимальный отступ от границ соседнего участка до общественного здания – 3 м;

требования к ограждению земельных участков:

- ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с проектом, согласованным органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;
- высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров;
- ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли;
- характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию их собственников, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

ОД – 2. Зона социально-бытового назначения;

Зона социально-бытового назначения ОД-2 выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром общественных, бытовых и культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения. Разрешается размещение административных объектов районного и поселенческого значения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- рестораны, бары, столовые, кафе, закусочные, включая расположенные снаружи здания;
- кафе, закусочные, столовые, включая расположенные снаружи здания;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам;
- пошивочные ателье, мастерские по ремонту обуви, часов, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, косметические салоны и иные подобные объекты обслуживания;
- приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- бани, сауны;
- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, междугородние переговорные пункты;
- гостиницы;
- пожарные части, пожарные депо;
- коммунально-бытовые службы;
- ветлечебницы с содержанием животных;
- жилые единицы в зданиях смешанного использования, на верхних этажах над помещениями, где разрешены занятия бизнесом, торговлей, таким образом, что ни на одном этаже не смешиваются разные виды использования;
- транспортные агентства по продаже авиа- и железнодорожных билетов и предоставлению прочих сервисных услуг, туристические агентства;
- юридические консультации, нотариальные конторы;
- пункты оказания первой помощи;
- аптеки, аптечные киоски;

Условно разрешенные виды использования:

- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний общей площадью более 600 кв.м;
- ночлежные дома;
- станции скорой помощи;
- автозаправочные станции;
- дирекции единого заказчика, ремонтно-эксплуатационные участки и аварийно-диспетчерские службы;
- площадки для контейнеров по сбору бытовых отходов и габаритного мусора на отдельном земельном участке;
- автостоянки на отдельных земельных участках;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- объекты сервисного обслуживания.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;
- открытое или встроенное место парковки легковых автомобилей на каждые 30 кв.м общей площади зданий общественного назначения;
- коммерческие гаражи подземные или наземные в зданиях общей площадью более 400 кв.м, на участках площадью более 500 кв.м;
- площадки для контейнеров по сбору бытовых отходов и габаритного мусора;
- прозрачное ограждение земельного участка;
- зеленые насаждения;
- скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.
- объекты инженерной инфраструктуры (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.);
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);

Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (ОДЗ):

минимальная площадь земельных участков – 300 кв.м;

минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 12 м,

максимальное количество этажей зданий – 5

максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 16м;

максимальный процент застройки участка – 60 %;

максимальный процент озеленения земельного участка не менее 15% территории;

площадь территории, предназначенной для организации проездов и хранения транспортных средств не более 15% от площади земельного участка;

минимальный отступ строений для общественных зданий от передней границы участка (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 3 м;

минимальный отступ от границ соседнего участка до общественного здания – 3 м;

требования к ограждению земельных участков:

- ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с проектом, согласованным органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;

- высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров;

- ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли;

- характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию их собственников, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

ОД - 3. Зона торгового назначения

Зона торговых и торгово-развлекательных функций ОД-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования, строительства и использования объектов преимущественно торгового назначения и коммунального обслуживания общегородского значения, ориентированных на удовлетворение потребностей населения в приобретении товаров и продуктов питания повседневного, периодического и эпизодического обслуживания.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- рынки закрытые, открытые, ярмарки;
- магазины, торговые комплексы, филиалы торговых домов;
- торгово-выставочные комплексы;
- многофункциональные развлекательные и досуговые комплексы;
- автосалоны;
- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;
- предприятия общественного питания;

- аптеки, аптечные пункты;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- отделения, участковые пункты милиции;
- пожарные части, пожарные депо;
- отделения банков, пункты приема валюты;
- объекты коммунально-бытового обслуживания;

Условно разрешенные виды использования:

- многоквартирные жилые дома;
- объекты постоянного хранения автомобилей: гаражи боксового типа, наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- объекты автосервиса;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- лаборатории по проверке качества продукции;
- камеры хранения, другие помещения для складирования товаров;
- холодильные камеры;
- офисные здания;
- информационные центры, справочные бюро, радиоузлы;
- автостоянки перед объектами основных и условных видов разрешенного использования;
- объекты инженерной инфраструктуры (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.);
- общественные туалеты;

Параметры застройки:

1. **Коэффициент застройки** территории – не более 50% от площади земельного участка.

2. **Коэффициент озеленения** территории – не менее 10% от площади земельного участка.

3. **Площадь территорий**, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств – не менее 40% от площади земельного участка.

4. **Минимальная площадь** земельного участка – 600 кв. м.

5. **Минимальные отступы** от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий – 2 м.

6. **Максимальная высота** зданий – 9 этажей.

Вышеперечисленные предлагаемые параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры.

ОД - 4. Зона учебно-образовательного назначения

Зона размещения учреждений науки и образования в комплексе с сопутствующими объектами, обеспечивающими их функционирование и проведение досуга (лаборатории, опытные производства, общежития, спортивные устройства и т. д.).

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- профессионально-технические, средние специальные и высшие учебные заведения;
- учебно-лабораторные, научно-лабораторные корпуса;
- мастерские (учебно-производственные, художественные, скульптурные, столярные и т.п.);
- учебные полигоны, хозяйственные участки;
- библиотеки, архивы, информационные, компьютерные центры;
- общежития;
- физкультурно-оздоровительные объекты;
- клубные помещения многоцелевого и специализированного назначения;
- музеи, выставочные залы;
- предприятия общественного питания;
- аптеки, аптечные пункты, оптики;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары).

Условно разрешенные виды использования:

- гостиницы;
- отделения, участковые пункты милиции;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты, связанные с отправлением культа;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м;
- административные здания;
- объекты коммунально-бытового обслуживания;

- профилактории;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- гаражи ведомственных автомобилей специального назначения;
- автостоянки перед объектами основных и условных видов разрешенного использования;
- общественные туалеты;
- объекты инженерной инфраструктуры.

Параметры застройки:

1. **Коэффициент застройки** территории - не более 40% от площади земельного участка.
2. **Площадь озеленения** земельных участков - не менее 35% территории.
3. **Площадь территорий**, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств - не менее 25% от площади земельного участка.
4. **Высота зданий**: для всех основных строений количество наземных этажей - до 9; высота от уровня земли до верха кровли - не более 36 м.
5. **Минимальное расстояние** от учебных корпусов до проезжей части скоростных и магистральных улиц непрерывного движения - 50 м; до проезжей части улиц и дорог местного значения - 25 м.
6. **Минимальные отступы** от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.
7. **Минимальная площадь** земельного участка - 1000 м².

Вышеперечисленные предлагаемые параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры.

ОД - 5. Зона культурно-досугового назначения

Зона культурно-досугового назначения ОД-4 выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения. Разрешается размещение административных объектов районного и поселенческого значения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- клубы, центры общения и досуговых занятий (залы встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения;
- издательства и редакционные офисы;
- центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, множительные услуги, ламинирование, брошюровка и пр.);
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- рекламные агентства;
- библиотеки, архивы, информационные центры;
- музеи, выставочные залы;
- танцзалы, дискотеки;
- кинотеатры, видеосалоны;
- театры, концертные залы, цирки;
- объекты культа (церкви);
- фонтаны, малые архитектурные формы;
- общественные туалеты на участках не менее 20 кв.м;

Условно разрешенные виды использования:

- гаражи и стоянки служебного автотранспорта;
- гостиницы

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- аптечные пункты;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);
- автостоянки перед объектами основных видов разрешенного использования;

Параметры застройки:

1. **Коэффициент застройки** территории - не более 40% от площади земельного участка.
2. **Площадь озеленения** земельных участков - не менее 35% территории.

3. **Площадь территорий**, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств - не менее 25% от площади земельного участка.
4. **Высота зданий**: для всех основных строений количество наземных этажей - до 9; высота от уровня земли до верха кровли - не более 36 м.
5. **Минимальное расстояние** от учебных корпусов до проезжей части скоростных и магистральных улиц непрерывного движения - 50 м; до проезжей части улиц и дорог местного значения - 25 м.
6. **Минимальные отступы** от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.
7. **Минимальная площадь** земельного участка - 1000 м².

Вышеперечисленные предлагаемые параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры.

ОД - 6. Зона спортивного назначения

Зона размещения крупных спортивных и зрелищных объектов, связанных с большим одновременным притоком и оттоком людей и автотранспорта.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- - универсальные спортивные и зрелищные залы или комплексы (с трибунами);
- спортивные арены (с трибунами);
- аквапарки;
- велотреки;
- мотодромы, картинги;
- яхтклубы, лодочные станции;
- спортивные школы;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
- спортклубы;
- спортплощадки, теннисные корты;
- площадки экстремального спорта;
- бани, сауны;
- общественные туалеты;

- предприятия общественного питания.

Условно разрешенные виды использования:

- консультативные поликлиники;
- магазины;
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей, открытые, крытые, подземные и полуподземные, многоэтажные;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административные здания;
- телевизионные и радиостудии;
- отделения, участковые пункты милиции;
- аптечные пункты;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- гостиницы;
- автостоянки перед объектами основных и условных видов разрешенного использования;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);
- объекты инженерной инфраструктуры (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.);

Параметры застройки:

1. Коэффициент застройки территории - не более 55% от площади земельного участка.
2. Коэффициент озеленения территории - не менее 15% от площади земельного участка.
3. Площадь территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств - не менее 30% от площади земельного участка.
4. Минимальная площадь земельного участка - 2000 м².
5. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.
6. Максимальная высота зданий - 9 этажей.

Вышеперечисленные предлагаемые параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры.

ОД - 7. Зона здравоохранения

Зона размещения крупных стационарных объектов здравоохранения районного значения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- больницы, роддома, госпитали общего типа;
- научно-исследовательские, лабораторные корпуса;
- хоспис;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- санатории, профилактории;
- амбулаторно-поликлинические учреждения;
- аптеки, аптечные пункты, оптики;
- станции скорой помощи;
- интернаты для престарелых и инвалидов;
- дома ребенка;
- центры социальной помощи;
- реабилитационные восстановительные центры;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);
- профессионально-технические, средние специальные и высшие учебные заведения;
- учебно-лабораторные, научно-лабораторные корпуса;
- общежития;
- физкультурно-оздоровительные объекты;
- общественные туалеты;

Условно разрешенные виды использования:

- отделения связи;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- предприятия общественного питания;
- гостиницы;

- отделения, участковые пункты милиции;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- консультативные поликлиники;
- магазины;
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей,
- открытые, крытые, подземные и полуподземные, многоэтажные;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- общежития (на территориях санаториев);
- специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении;
- гаражи ведомственных автомобилей специального назначения;
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей, открытые, подземные и полуподземные, многоэтажные;
- вертолетные площадки;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);
- объекты инженерной инфраструктуры (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.);
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м.
- общественные туалеты, объекты санитарной очистки территории;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- административные здания;
- объекты коммунально-бытового обслуживания;
- профилактории;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- телевизионные и радиостудии;
- отделения, участковые пункты милиции;
- аптечные пункты;
- гостиницы;

Параметры застройки:

1. **Коэффициент застройки** территории –не более 40% от площади земельного участка.
2. **Площадь озеленения** земельных участков - не менее 35% территории.
3. **Площадь территорий**, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств - не менее 25% от площади земельного участка.
4. **Высота зданий**: для всех основных строений количество наземных этажей - до 5; высота от уровня земли до верха кровли - не более 16 м.
5. **Минимальное расстояние** от корпусов до проезжей части скоростных и магистральных улиц непрерывного движения - 50 м; от корпусов до красной линии застройки - 25 м.
6. **Минимальные отступы** от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.
7. **Минимальная площадь** земельного участка - 600 м² –1 000 м².

Вышеперечисленные предлагаемые параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры.

ОД – Р. Зона развития общественно-деловой и коммерческой застройки.

Зона развития общественно-деловой зоны ОД – Р выделена для формирования участков общественных центров с возможностью определения параметров застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления. Зона предназначена для обеспечения правовых условий формирования территорий общественной застройки при перспективном градостроительном развитии.

Статья 1.3. Градостроительные регламенты. Производственные зоны.

П – 1. Зона предприятий, производств и объектов III класса вредности СЗЗ 300 м;

Зона П - 1 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов III класса вредности и ниже. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- предприятия III класса вредности и ниже, различного профиля, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;
- химические предприятия и производства;
- металлургические, машиностроительные и металлообрабатывающие предприятия и производства;
- предприятия по добыче руд и нерудных ископаемых;
- производства строительной промышленности;
- производства по обработке древесины;
- текстильные предприятия и производства легкой промышленности;
- производства по обработке животных продуктов;
- промышленные объекты и производства по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ;
- объекты микробиологической промышленности;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- производственно-лабораторные корпуса;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- канализационные очистные сооружения;
- сельскохозяйственные предприятия переработки.

Условно разрешенные виды использования:

- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- автозаправочные станции;
- склады временного хранения утильсырья.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- офисы, конторы;
- пожарные части;
- объекты пожарной охраны;
- отделения, участковые пункты милиции;
- зеленые насаждения;
- объекты инженерной инфраструктуры (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.);

Параметры застройки:

1. **Коэффициент** застройки территории - 60% от площади земельного участка.
2. **Коэффициент** озеленения территории - не менее 25% от площади земельного участка;
3. **Площадь** территорий, предназначенных для хранения транспортных средств - не менее 15% от площади земельного участка.
4. **Минимальная** площадь земельного участка - 600 м².
5. **Максимальная** высота зданий - 3 этажей.
6. **Минимальные** отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.

Вышеперечисленные предлагаемые параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры.

П – 2. Зона промышленности IV класса вредности СЗЗ-100 м;

Зона П-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов IV класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- предприятия IV класса вредности различного профиля:

- химические предприятия и производства;
- металлургические, машиностроительные и металлообрабатывающие предприятия и производства;
- предприятия по добыче руд и нерудных ископаемых;
- текстильные предприятия и производства легкой промышленности;
- производства по обработке животных продуктов;
- объекты складского назначения различного профиля;
- промышленные объекты и производства по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ;
- объекты микробиологической промышленности;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
- опытно-производственные хозяйства;
- учебные, учебно-опытные и учебно-производственные хозяйства;
- образовательные учреждения сельскохозяйственного профиля;
- научно-исследовательские учреждения; производства строительной промышленности;
- производства по обработке древесины;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
- сельскохозяйственные предприятия переработки.

Условно разрешенные виды использования:

- автозаправочные станции;
- теплицы;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- аптеки;

- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- ветеринарные приемные пункты;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- офисы, конторы, административные службы;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- пожарные части;
- объекты пожарной охраны;
- отделения, участковые пункты милиции;
- зеленые насаждения;
- объекты инженерной инфраструктуры (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.);

Параметры застройки:

1. **Коэффициент** застройки территории -60% от площади земельного участка.
2. **Коэффициент** озеленения территории - не менее 20% от площади земельного участка;
3. **Площадь** территорий, предназначенных для хранения транспортных средств - 20% от площади земельного участка.
4. **Минимальная** площадь земельного участка - 600 м².
5. **Максимальная** высота зданий - 5 этажей.
6. **Минимальные** отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.

П-3 Зона предприятий, производств и объектов V класса вредности с СЗЗ 50 м.

Зона П-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз V класса с

низким уровнем шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования:

- коммунально-складские и производственные предприятия V класса вредности;
- гаражи боксового типа;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- объекты складского назначения;
- административные здания;
- оптовые базы и магазины;
- объекты инженерной инфраструктуры (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.);
- объекты автосервиса;
- гостиницы;
- предприятия общественного питания;
- жилищно-эксплуатационные службы;
- отделения связи;
- объекты коммунально-бытового обслуживания;
- аптеки, аптечные пункты;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- ветеринарные лечебницы с содержанием животных, питомники, приюты для животных;
- отделения, участковые пункты милиции;
- пожарные части, пожарные депо;
- режимные объекты;
- лаборатории (химические, иммунологические, медицинские, производственные).
- технопарк

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- скверы (озеленение санитарно-защитных зон предприятий);
- открытые стоянки временного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта;

- спортплощадки, площадки отдыха;
- объекты ГО и ЧС;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон.

Условно разрешенные виды использования:

- автозаправочные станции;
- общежития;
- отделения банков.

Параметры застройки:

1. Коэффициент застройки территории - 65% от площади земельного участка.

2. Коэффициент озеленения территории - не менее 15% от площади земельного участка.

3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств - 20% от площади земельного участка.

4. Минимальная площадь земельного участка - 400 кв. м.

5. Максимальная этажность - 3 этажей.

6. Максимальная высота - 40 м.

7. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 1 м.

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

1. Минимальная площадь земельного участка - 4 кв. м.

2. Максимальная высота объектов - 40 м.

3. Количество этажей - 1 этаж.

4. Коэффициент застройки - 80%.

Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

Статья 1.4. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры.

ИТ-1. Зона инженерной инфраструктуры.

Зона ИТ-1 выделены для обеспечения правовых условий использования участков источниками водоснабжения, площадок водопроводных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения по согласованию.

Основные виды разрешенного использования:

- головные объекты электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- офисы, конторы, административные службы;
- гаражи, автостоянки, авто-парковки для временного хранения автотранспорта;
- водозаборные сооружения;
- водопроводные очистные сооружения;
- аэрологические станции;
- метеостанции;
- насосные станции;

Условно разрешенные виды использования:

- объекты жилищно-коммунального хозяйства;
- строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов;
- землеройные и другие работы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- санитарно-защитные зоны;
- скверы, бульвары;
- защитные инженерные сооружения;
- иные вспомогательные объекты для обслуживания и эксплуатации строений, сооружений и коммуникаций;
- объекты инженерной инфраструктуры (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.);

Параметры застройки:

1. **Минимальная** площадь земельного участка - 4 кв. м.
2. **Максимальная** высота объектов - 40 м.

3. **Этажность** - 1 этаж.

4. **Коэффициент** застройки - 80%.

5. **Минимальные** отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

Газораспределительные станции (далее - ГРС) и газонаполнительные станции (далее - ГНС) должны размещаться за пределами населенных пунктов, а также их резервных территорий.

Линии электропередачи напряжением до 10 кВ на территории жилой зоны в застройке зданиями 4 этажа и выше должны выполняться кабельными, а в застройке зданиями 3 этажа и ниже - воздушными. (*)

Расстояние от зданий и сооружений предприятий (независимо от степени их огнестойкости) до границ лесного массива хвойных пород должно составлять не менее 50 метров, лиственных пород – не менее 20 метров.

СЗЗ от линий воздушных электропередач устанавливаются по обе стороны от проекции крайних фазных проводов ЛЭП до 20 кВ в 10 м; ЛЭП 35 кВ и 110 кВ – 15 м (санитарные разрывы в целях защиты населения от воздействия электрического поля).

Площадку очистных сооружений сточных вод следует располагать с подветренной стороны, для ветров преобладающего в теплый период года направления по отношению к жилой застройке и населенному пункту ниже по течению водотока.

Размеры земельных участков для очистных сооружений канализации должны быть:

Производительность очистных сооружений канализации, тыс. м ³ /сутки	Размеры земельных участков, не более, га		
	Очистных сооружений	Иловых площадок	Биологических прудов глубокой очистки сточных вод
До 0,7	0,5	0,2	-
свыше 0,7 до 17	4	3	3
свыше 17 до 40	6	9	6

свыше 40 до 130	12	25	20
свыше 130 до 175	14	30	30
свыше 175 до 280	18	55	-

Санитарно-защитные зоны для канализационных очистных сооружений в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 составляют:

Сооружения для очистки сточных вод	Расстояние, м при расчетной производительности очистных сооружений в тыс. м ³ /сутки			
	До 0,2	0,2 – 5,0	5,0 – 50,0	50,0 - 280
Насосные станции и аварийно-регулирующие резервуары	15	20	20	30
Сооружения для механической и биологической очистки с иловыми площадками для сброженных осадков, а также иловые площадки	150	200	400	500
Сооружения для механической и биологической очистки с термомеханической обработкой осадка в закрытых помещениях	100	150	300	400
Поля:				
а) фильтрации	200	300	500	1000
б) орошения	150	200	400	1000
Биологические пруды	200	200	300	300

ИТ-2. Зона транспортной инфраструктуры.

Основные виды разрешенного использования:

- атобусные парки;
- автовокзалы;
- парки грузового автомобильного транспорта;
- таксопарки, предоставление в аренду автомобилей;
- порты, причалы, портовые сооружения;
- аэропорты;
- железнодорожные вокзалы;
- коммуникации железнодорожного, автомобильного, речного, воздушного и трубопроводного транспорта;
- авторемонтные и другие предприятия по обслуживанию транспортных средств;
- автозаправочные станции;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- офисы, конторы, административные службы.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты жилищно-коммунального хозяйства;
- магазины и рынки оптовой торговли;
- предприятия общественного питания;
- аптеки;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств (в том числе - индивидуальные гаражи, гаражные сооружения);
- площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- санитарно-защитные зоны;
- скверы, бульвары;
- защитные инженерные сооружения;
- иные вспомогательные объекты для обслуживания и эксплуатации строений, сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, воздушного и трубопроводного транспорта;

- объекты инженерной инфраструктуры (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.);

Параметры застройки:

1. Коэффициент застройки территории - не более 55% от площади земельного участка.
2. Коэффициент озеленения территории - не менее 10% от площади земельного участка.
3. Площадь территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств - не менее 35% от площади земельного участка.
4. Минимальная площадь земельного участка - 600 м².
5. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.
6. Максимальная высота зданий - 5 этажей.

Статья 1.5. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования.

В состав зон сельскохозяйственного использования включаются:

1. зоны сельскохозяйственных угодий—пашня, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями;
2. зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначены для ведения сельского хозяйства, личного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

СХ-1. Зона сельскохозяйственных угодий

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, а их использование определяется уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

СХ- Р. Зона развития объектов сельскохозяйственного назначения

Зона СХ- Р предназначена для обеспечения правовых условий формирования объектов сельскохозяйственного назначения при перспективном градостроительном развитии.

Статья 1.6 Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения.

Р. Зона рекреационного назначения

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.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р только в случае, когда части территорий общего пользования переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны Р, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Основные виды разрешенного использования:

- лесопарки;
- лесные массивы;
- городские леса;
- места для кемпингов, пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха на природе;

- пляжи, набережные;
- базы отдыха с объектами капитального строительства;
- тренировочные базы;
- спортплощадки;
- мемориальные комплексы (без захоронений).

Условно разрешенные виды использования:

- профилактории, санатории, дома отдыха;
- лагеря и базы отдыха;
- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, кемпинги, мотели;
- дачи детских дошкольных учреждений;
- интернаты для престарелых;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- больницы, госпитали общего типа;
- аптеки;
- ветеринарные приемные пункты;
- зоопарки, зооуголки;
- площадки для выгула собак;
- предприятия общественного питания (кафе, летние кафе, рестораны);
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- птицефабрики;
- регулируемая рубка леса;
- речные пассажирские павильоны, причалы, пристани;

- лодочные и спасательные станции;
- отделения милиции;
- парковки и стоянки автомобильного транспорта;
- резервуары для хранения воды;
- водозаборы;
- общественные туалеты;
- иные вспомогательные строения и сооружения для обслуживания территорий, предназначенных для отдыха, туризма, занятий спортом.

Параметры застройки:

При размещении парков и садов следует максимально сохранять участки с существующими насаждениями и водоемами.

Площадь территории парков, садов и скверов следует принимать, *га*, не менее: *парков планировочных районов - 10, скверов - 0,5*; для условий реконструкции площадь скверов может быть меньших размеров.

В общем балансе территории парков и садов площадь озелененных территорий следует принимать не менее **70%**.

Размеры речных и озерных пляжей, размещаемых на землях, пригодных для сельскохозяйственного использования, следует принимать из расчета **5 м²** на одного посетителя.

Статья 1.7 Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения.

СН-1 Зона кладбищ:

Зона специального назначения выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ, мемориальных парков,

Основные виды разрешенного использования:

- действующие кладбища.

- кладбища, закрытые на период консервации.
- культовые объекты.
- киоски, временные торговые павильоны.
- объекты инженерной инфраструктуры РП, ТП, ГРП, НС, АТС, др.
- хозяйственные постройки.
- административные здания

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- резервуары для хранения воды.
- объекты пожарной охраны.
- общественные туалеты.
- парковки.

Параметры застройки:

1. Минимальная площадь земельного участка - 1500 кв. м.,
2. Максимальная этажность - 1 этаж.
3. Максимальная высота - 10 м.
4. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 1 м;
5. Коэффициент застройки - 70%.

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

1. Минимальная площадь земельного участка - 4 кв. м.
2. Максимальная высота объектов - 40 м.
3. Количество этажей - 1 этаж.
4. Коэффициент застройки - 80%.

Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

СН- Р. Зона развития территории специального назначения

Зона СН-Р предназначена для обеспечения правовых условий формирования объектов специального назначения при перспективном градостроительном развитии.

Статья 2. Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в пределах зон, определяется:

- 1) градостроительными регламентами, применительно к соответствующим территориальным зонам, определенным настоящей статьей;
- 2) ограничениями, установленными в соответствии с проектом зон охраны памятников истории и культуры, а до утверждения указанного проекта – нормативными правовыми документами об использовании земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зон.

2. До утверждения в установленном порядке проекта зон охраны памятников объектов культурного наследия, ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в границах зон, определяются:

Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (Глава VI. Государственная охрана объектов культурного наследия), «Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденное постановлением Правительства РФ от 26 апреля 2008 года № 315, которые применяется в части не противоречащей федеральным законам, введенным в действие после принятия указанных документов и которыми определены следующие положения:

1. РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПАМЯТНИКА АРХИТЕКТУРЫ:

– преимущественно по первоначальному назначению;

все виды строительных и ремонтных работ, касающиеся ремонта, реконструкции и реставрации объекта историко-культурного наследия необходимо предварительно согласовывать с государственным органом по охране памятников.

2. РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И МОНУМЕНТАЛЬНОГО ИСКУССТВА:

- экскурсионный показ;
- благоустройство и озеленение территории, не противоречащее сохранности

и визуальному восприятию памятника;

- все виды строительных и ремонтных работ, касающиеся ремонта,

реконструкции и реставрации объекта историко-культурного наследия

необходимо предварительно согласовывать с государственным органом по охране памятников.

ЗОНЫ ОХРАНЫ

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия. Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны.

Временные границы зон охраны.

Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», вокруг памятников историко-культурного значения определены временные границы охранных зон, в которых устанавливается особый режим охраны, содержания и использования земель историко-культурного назначения, запрещающий строительство и ограничивающий хозяйственную и иную деятельность, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной и природной среды данного памятника. Режим временной охранной зоны действует до разработки в установленном порядке проекта зон охраны данного памятника. При рассмотрении вопросов нового строительства в границах временной охранной зоны необходимо проведение тщательного исторического и градостроительного анализа, на основе которого определяется система ограничений (регламентов) которые фиксируются проектом зон охраны.

Все виды земляных и строительных работ на территории временных охранных зон необходимо согласовывать с государственным органом охраны памятников на стадии отвода земельного участка.

После утверждения в установленном порядке проекта зон охраны объектов культурного наследия Троицковихляйского сельсовета в настоящую

статью вносятся изменения в части границ зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

3. РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПАМЯТНИКОВ АРХЕОЛОГИИ:

запрещается:

- любые виды земляных, строительных и хозяйственных работ;
- раскопки, расчистки;
- посадка деревьев;
- рытье ям для хозяйственных и иных целей;
- устройство дорог и коммуникаций;
- использование территории памятников и их охранных зон под свалку мусора.

3. Контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия определяется в порядке, определенном законодательством.

4. После утверждения в установленном порядке проекта зон охраны памятников истории и культуры населенного пункта в настоящую статью вносятся дополнения и изменения в части определенных этим проектом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, относящихся к использованию земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры.

Статья 3. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, определяется:

- а) градостроительными регламентами, определенных настоящей статьей;
- б) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохраным зонам, иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохраным зонам,

иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохраных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами:

Федеральный закон от 10 января 2002 г. N 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

Федеральный закон от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

Водный кодекс Российской Федерации от 16 ноября 1995 г. № 167-ФЗ;

Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;

Положение о водоохраных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 г. № 1404;

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

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

- другие документы

4. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, (включая шумовую зону аэропорта) устанавливаются:

- виды запрещенного использования - в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН

2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

- объекты для проживания людей;
- коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
- предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий 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;
- предприятия пищевых отраслей промышленности;
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
- размещение спортивных сооружений;
- парки;
- образовательные и детские учреждения;
- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний:

- озеленение территории;
- малые формы и элементы благоустройства;

- 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;
- пожарные депо;
- бани;
- прачечные;
- объекты торговли и общественного питания;
- мотели;
- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- автозаправочные станции;
- связанные с обслуживанием данного предприятия 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.

5. 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 рек, других водных объектов, включая государственные памятники природы областного значения, 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 статьями 25, 26 настоящих Правил.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохраных зон рек, других водных объектов:

- проведение авиационно-химических работ,
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- использование навозных стоков для удобрения почв;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;

- размещение дачных и садоводческих участков при ширине водоохраных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;

- размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садоводческих участков;

- проведение рубок главного пользования;

- осуществление (без согласования с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации, с областной инспекцией рыбоохраны и без положительного заключения государственной экологической экспертизы) строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов; добычу полезных ископаемых; производство землеройных, погрузочно-разгрузочных работ;

- отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 500 м от водного объекта;

- складирование грузов в пределах водоохраных зон осуществляется на платной основе;

- находящиеся и размещаемые в особых случаях (по согласованию с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации и при наличии положительного заключения экологической экспертизы) здания и сооружения в водоохраных зонах должны оборудоваться закрытой сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из водонесущих инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории;

- размещение дачных и садово-огородных участков, установка сезонных и стационарных палаточных городков;

Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос (ширина - 10 м для всех объектов)

- распашка земель;

- применение удобрений;

- складирование отвалов размываемых грунтов, строительных материалов и минеральных солей, кроме оборудованных в установленном порядке причалов и площадок, обеспечивающих защиту водных объектов от загрязнения;

- выпас и устройство летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купочных ванн;
- установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садоводческих участков, выделение участков под индивидуальное строительство;
- движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.

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:

- зеленые насаждения;
- малые формы и элементы благоустройства;
- размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водопользование, в котором устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима;
- временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС, ремонтных мастерских, других производственно - обслуживающих объектов), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

6. Режим природопользования на территории наземных памятников природы, а также охранных зон отдельных деревьев – памятников природы радиусом 11.5 м, устанавливается на основе паспортов указанных памятников, утвержденных органами государственной власти Тамбовской области.

7. До утверждения проектов водоохранных зон согласно статье 112 Водного кодекса Российской Федерации земельные участки в водоохраных зонах водных объектов предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации, по согласованию со специально уполномоченным государственным органом управления использованием и охраной водного фонда.

После утверждения в установленном порядке проектов водоохранных зон в настоящую статью вносятся изменения.

Статья 4. Зоны влияния природно-техногенных факторов.

В границах зон затопления паводком 1% обеспеченности использование земельных участков и объектов капитального строительства, архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства осуществляется при условии проведения инженерной защиты территории от затопления паводковыми водами и подтопления грунтовыми водами путем подсыпки (намыва) грунта

или строительства дамб обвалования. или совмещения подсыпки и строительства дамб обвалования.

Выбор методов инженерной защиты и подготовки пойменных территорий, подверженных временному затоплению, зависит от гидрологических характеристик водотока, особенностей использования территории, характера застройки. Выбор наиболее рационального инженерного решения определяется архитектурно-планировочными требованиями и технико-экономическим обоснованием.

Установление величины зон негативных воздействий электромагнитных полей в составе санитарно-защитных зон и зон ограничения застройки в местах размещения передающих радиотехнических объектов осуществляется в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами по электромагнитным излучениям радиочастотного диапазона и методиками расчета интенсивности электромагнитного излучения радиочастот.

Для линий железнодорожного транспорта, гаражей и автостоянок, а также вдоль стандартных маршрутов полета в зоне взлета и посадки воздушных судов устанавливается расстояние от источника химического, биологического и (или) физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов (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 натурных исследований и измерений. Санитарные разрывы (санитарные полосы отчуждения) устанавливаются также для магистральных трубопроводов углеводородного сырья, компрессорных установок.

В целях защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи, устанавливаются санитарные разрывы вдоль трассы высоковольтной линии, за пределами которых напряженность электрического поля не превышает 1 кВ/м. При вводе объекта капитального строительства в эксплуатацию и в процессе его эксплуатации санитарный разрыв должен быть скорректирован по результатам инструментальных измерений.

Статья 5. Особенности размещения линейных и точечных объектов инженерной инфраструктуры.

В состав территориальных зон всех видов могут включаться земельные участки, занятые линейными объектами, на которые в соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса РФ не распространяется действие градостроительного регламента данной территориальной зоны.

К ним относятся объекты инженерно-транспортной инфраструктуры, не образующие специальных территориальных зон, но требующие обеспечения санитарных разрывов (охранных зон) или санитарно-защитных полос в порядке. Вдоль линейных объектов в необходимых случаях устанавливается сервитут.

Объекты коммунального хозяйства, необходимые для инженерного обеспечения нескольких земельных участков (электростанции закрытого типа, распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, котельные тепловой мощностью до 200 Гкал/час, насосные станции перекачки, центральные и индивидуальные тепловые пункты, повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины, регулирующие резервуары, очистные сооружения поверхностного стока и локальные очистные сооружения, канализационные насосные станции, газораспределительные пункты, мусороперегрузочные прессовальные и сортировочные станции, снегоприемные пункты и снегоплавильные камеры, а также объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций, если для их расположения требуется отдельные земельные участки), относятся к разрешенным видам использования на территории всех зон при отсутствии норм законодательства, запрещающих их применение.

К линейным и точечным объектам применяются следующие требования:

- использование полосы земель над трубопроводами осуществляется землепользователем, по территории которого проложен трубопровод, по своему усмотрению без каких-либо официально установленных ограничений при общем установленном условии: оно должно осуществляться с соблюдением мер по обеспечению сохранности трубопроводов;

- запрещаются действия, которые могли бы причинить вред трубопроводу (глубокое бурение, взрывные работы, строительство сооружений, построек и др.);

- любые работы и действия, производимые в охранных зонах трубопроводов, кроме ремонтно-восстановительных и сельскохозяйственных работ, могут выполняться только по получении разрешения на производство работ в охранной зоне магистрального трубопровода от предприятия трубопроводного транспорта;

- разрешение на производство работ может быть выдано только при условии наличия у производителя работ проектной и исполнительной документации, на которой нанесены действующие трубопроводы;

Ливневая канализация предназначена для обеспечения организации и отвода поверхностного стока в целях повышения общего уровня благоустройства городской территории, создания необходимых условий работы автомобильных и пешеходных магистралей, а также в соответствии с требованиями градостроительных норм и правил. Неорганизованный поверхностный сток вызывает размыв отдельных участков, особенно склонов оврагов и рек, образование промоин и оползней, подъем уровня грунтовых вод (в связи с инфильтрацией поверхностных вод в грунт).

Ливневая канализация состоит из магистральных ливневых коллекторов, проходящих, как правило, по транспортным коридорам, внутримикрорайонных коллекторов, очистных сооружений ливневой канализации, сооружений для принудительной откачки и прочих сооружений.

Поверхностные сточные воды при отдельной системе канализации следует направлять для очистки на локальные или централизованные очистные сооружения поверхностного стока.

Электроснабжение предназначено для обеспечения потребителей электрической энергии.

Трассы электросетей и линий связи, как правило, прокладываются вдоль существующих дорог, сетей, границ землепользований или полей севооборотов.

- использование земель над кабельными линиями и под проводами воздушных линий, а также в створе радиорелейных станций должно осуществляться землепользователями и собственниками земли с соблюдением мер, обеспечивающих сохранность и бесперебойную работу указанных объектов в соответствии с правилами охраны линий связи и электрических сетей;

- организации связи по договору с собственником или иным владельцем зданий, опор линий электропередачи, контактных сетей железных дорог, столбовых опор, мостов, коллекторов, туннелей, в том числе туннелей метрополитена, железных и автомобильных дорог и других инженерных объектов и технологических площадок, а также полос отвода, в том числе полос отвода железных дорог и автомобильных дорог, могут осуществлять на них строительство, эксплуатацию средств связи и сооружений связи. В случае, если недвижимое имущество, принадлежащее гражданину или юридическому лицу, в результате осуществления строительства, эксплуатации средств связи и сооружений связи не может использоваться в соответствии с его назначением,

собственник или иной владелец в судебном порядке вправе требовать расторжения договора с организацией связи об использовании этого имущества;

- при переносе или переустройстве линий связи и сооружений связи вследствие строительства, расширения территорий поселений, капитального ремонта, реконструкции зданий, строений, сооружений, дорог и мостов, освоения новых земель, переустройства систем мелиорации, разработки месторождений полезных ископаемых и иных нужд оператору связи возмещаются расходы, связанные с такими переносом или переустройством. Возмещение может осуществляться по соглашению сторон в денежной форме либо посредством переноса или переустройства линий связи и сооружений связи заказчиком строительства за свой счет в соответствии с техническими условиями, выдаваемыми организацией связи, и стандартами;

- операторы связи на возмездной основе вправе размещать кабели связи в линейно-кабельных сооружениях связи вне зависимости от принадлежности этих сооружений;

- для проведения работ по техническому обслуживанию и ремонту электрических сетей и линий связи вдоль них устанавливаются охранные зоны, в пределах которых вводится особый режим использования земель;

- ширина зон устанавливается различной в зависимости от вольтажа электрических линий и от местности прохождения линий;

- при прохождении воздушных линий связи по залесенной местности вдоль нее устраивается просека, ширина которой зависит от высоты леса;

- при прохождении линий электропередачи и связи в парках, заповедниках, по территории зеленых зон вокруг населенных пунктов, ценным лесным массивам, защитным, охранным или запретным зонам ширина просек устанавливается по согласованию с организацией, в ведении которой находятся указанные насаждения;

- при прохождении линий через территорию садов с насаждениями высотой не более 4 м вырубка просек может не производиться;

- земельная площадь охранных зон линий электропередачи и связи не подлежит изъятию у землепользователей, по территории которых они проходят, но права их ограничиваются с учетом условий, которые были изложены выше. В то же время организациям, эксплуатирующим линии электропередачи и

связи, разрешается производить в охранных зонах земляные работы, необходимые для ремонта этих линий;

- плановые работы по ремонту и реконструкции электролиний и линий связи, проходящих по сельскохозяйственным угодьям, производятся по согласованию с землепользователями и, как правило, в период, когда эти угодья не заняты сельскохозяйственными культурами или когда есть возможность обеспечить сохранность этих культур.

Теплоснабжение предназначено для обеспечения потребителей теплом.

Трассы магистральных тепловых сетей, как правило, прокладываются вдоль существующих дорог, сетей, границ землепользований или полей севооборотов.

- территории теплопроводных сооружений изымаются из рекреационного и хозяйственного использования, их использование возможно только под профильные функции;

- на территории теплопроводных сооружений запрещаются все виды строительства, а также все виды хозяйственной деятельности, не относящиеся к эксплуатации, реконструкции и капитальному ремонту теплопроводных сооружений;

- использование полосы земель над теплопроводами осуществляется землепользователем, по территории которого проложен теплопровод;

- запрещаются действия, которые могли бы причинить вред теплопроводу (глубокое бурение, взрывные работы, строительство сооружений, построек и др.);

- любые работы и действия, производимые в охранных зонах теплопроводов, кроме ремонтно-восстановительных и сельскохозяйственных работ, могут выполняться только по получении разрешения на производство работ в охранной зоне магистрального теплопровода от владельца;

- разрешение на производство работ может быть выдано только при условии наличия у производителя работ проектной и исполнительной документации, на которой нанесены действующие теплопроводы.