

## **ЧАСТЬ II. КАРТОГРАФИЧЕСКИЕ ДОКУМЕНТЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

### **Глава 2.1. Карта градостроительного зонирования муниципального образования. Градостроительные регламенты**

#### **Статья 32. Карта градостроительного зонирования**

1. На карте градостроительного зонирования выделены следующие виды территориальных зон:

##### **1. Жилые зоны:**

Ж-1 Зоны застройки индивидуальными жилыми домами;

Ж-2 Зоны перспективной жилой застройки;

##### **2. Общественно-деловые зоны:**

ОД-1 Общественно-деловые и активности населения;

ОД-2 Объектов здравоохранения и социальной защиты;

ОД-3 Объектов образования и спорта;

##### **3. Производственные и коммунально-складские зоны:**

П Зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду;

##### **4. Зоны размещения объектов транспортной и инженерной инфраструктур:**

ИТ Зоны дорожно-транспортных сетей и инженерных коммуникаций;

##### **5. Зоны сельскохозяйственного использования:**

СХ-1 Зоны сельскохозяйственных угодий;

СХ-2 Зоны занятые производственными объектами сельскохозяйственного назначения;

##### **6. Зоны рекреационного назначения:**

Р Территории озеленения общего пользования.

2. Применительно к указанным в п.1 настоящей статьи Правил территориальным зонам устанавливаются нижеследующие перечни видов разрешенного использования земельных участков, включая:

---

а) основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства,

б) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства и осуществляемые совместно с ними,

3. Озелененные территории общего пользования - парки, скверы, бульвары, а также дороги, проезды и иные пешеходно-транспортные коммуникации разрешены на территориях всех, выделенных на карте зон.

4. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, представляющие муниципальные службы охраны здоровья и общественной безопасности - пункты оказания первой медицинской помощи, скорой помощи, пожарной безопасности, милиции - разрешены во всех зонах и представлены в списках "вспомогательных видов использования".

5. Перечень и описание зон:

## **Ж - ЖИЛЫЕ ЗОНЫ:**

### **Ж-1 Зоны застройки индивидуальными жилыми домами (до 3-х этажей).**

Зона застройки индивидуальными жилыми домами выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов комфортного жилья на территориях застройки при низкой плотности использования территории и преимущественном размещении объектов индивидуального жилищного строительства и жилых домов блокированной застройки.

#### **Основные виды разрешенного использования:**

- отдельно стоящие жилые дома на одну семью до 3-х этажей с участком;
- блокированные жилые дома на одну семью до 3-х этажей с участком;
- малоэтажные жилые дома (до 4-х этажей);
- детские дошкольные учреждения;
- общеобразовательные и специализированные школы;
- магазины товаров первой необходимости площадью не более 150 м<sup>2</sup>.

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- ведение личного подсобного хозяйства;
- садоводство, огородничество;
- теплицы, парники;
- хозяйственные постройки и строения для содержания мелких домашних животных (кроликов, коз, и т.д.) и птицы;

---

- встроенные или отдельно стоящие гаражи, открытые стоянки без технического обслуживания на 1-2 легковые машины на земельном участке жилого дома;

- автомобильные стоянки открытого типа;

- индивидуальные бани на земельном участке многоквартирного жилого дома;

- колодцы для забора воды;

- открытые спортивно-физкультурные сооружения;

- детские игровые площадки;

- элементы благоустройства;

- места парковки легковых автомобилей;

- площадки для мусоросборников.

**Условно разрешенные виды использования:**

- гаражи с техническим обслуживанием;

- отделения связи;

- отделения банков, осуществляющих прием коммунальных платежей;

- административно-управленческие здания;

- амбулаторно-поликлинические учреждения;

- аптеки;

- продовольственные магазины площадью не более 150 м<sup>2</sup>;

- непродовольственные магазины площадью не более 150 м<sup>2</sup>;

- рынки (за исключением оптовых);

- предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты);

- предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты);

- опорные пункты охраны порядка;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- культовые сооружения;

- автозаправочные станции, объекты автосервиса;

- сооружения связи, радиовещания и телевидения;

- ветлечебницы, ветлаборатории;

- площадки для выгула собак.

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

Показатели	Параметры	Примечание
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:		
Площадь участка (включая площадь застройки), м <sup>2</sup> - максимальная - минимальная	2500 400	СП 42.13330.2011 Приложение Д.
Ширина участка (по фронтальной границе), м. - максимальная - минимальная	75 20	
Длина участка (глубина), м. - максимальная - минимальная	75 20	
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:		
Минимальное расстояние между фронтальной границей участка и основным строением, м:	0	Размещение зданий с выступом за сложившуюся линию застройки не допускается. СП 30-102-99*, п. 5.3.2 п. 5.3.4
Минимальное расстояние от границ смежных земельных участков, м.	3	
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:		
Этажность - максимальная - минимальная	До трех этажей включительно Не подлежит установлению	СП 42.13330.2011 п. 5.5
Высота строений, м. - максимальная - минимальная	13,5 Не подлежит установлению	СП 42.13330.2011 п. 5.5 За исключением шпилей, мачт, башен, труб.
Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:		
Для всех видов разрешенного использования	0,3	СП 42.13330.2011 Приложение Г
Иные показатели:		
Количество квартир для вида разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка», не более	4	
Размещение вспомогательных строений, за исключением гаражей, со стороны улицы	Не допускается	
Строительство жилого дома на участке не имеющего общей границы с территорией общего пользования (улицы, проезды, площади)	Не допускается	

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации**

Между длинными сторонами жилых зданий следует принимать расстояния (бытовые разрывы): для жилых зданий высотой 2-3 этажа – не менее 15 м; 4 этажа – не менее 20 м; между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее 10 м. В условиях реконструкции и в других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности и противопожарных требований, а также обеспечении непросматриваемости жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно.

Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований.

Противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями и вспомогательными постройками в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности.

Степень огнестойкости здания	Класс конструктивной пожарной опасности	Минимальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности жилых и общественных зданий, м			
		I, II, III C0	II, III C1	IV C0, C1	IV, V C2, C3
Жилые и общественные					
I, II, III	C0	6	8	8	10
II, III	C1	8	10	10	12
IV	C0, C1	8	10	10	12
IV, V	C2, C3	10	12	12	15
Производственные и складские					
I, II, III	C0	10	12	12	12
II, III	C1	12	12	12	12
IV	C0, C1	12	12	12	15
IV, V	C2, C3	15	15	15	18

Расстояния между инженерными сооружениями и жилыми, общественными зданиями и вспомогательными постройками.

Показатели	Параметры	Примечания
Расстояние от края основной проезжей части магистральных дорог до линии регулирования жилой застройки, м	50	СП 42.13330.2011
Расстояние от крайних проводов воздушных линий электропередачи, м при напряжении: 1кВ 20 кВ 35 кВ	2 10 15	Размещение воздушных линий электропередачи напряжением более 35 кВ в зонах жилой застройки не допускается
Расстояние от сетей водопровода и напорной канализации, м.	5	СП 42.13330.2011
Расстояние от сетей самоточной канализации, м.	3	СП 42.13330.2011
Расстояние от тепловых сетей, м.	5	СП 42.13330.2011
Расстояние от кабельных линий электропередачи и связи, м.	1	СП 42.13330.2011
Расстояние от туалета до стен соседнего дома не менее, м.	12	СП 42.13330.2011
Расстояние от туалета до шахтного колодца не менее, м.	25	СП 42.13330.2011
Расстояние от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев, м.	20	СП 42.13330.2011
Расстояние от границ участков производственных объектов, размещаемых в общественно-деловых и смешанных зонах, до жилых и общественных зданий, а также до границ участков дошкольных и общеобразовательных учреждений, учреждений	50	СП 42.13330.2011

здравоохранения и отдыха, м.		
------------------------------	--	--

Минимальное расстояние от границ смежных земельных участков до вспомогательных и некапитальных сооружений, а также до элементов озеленения

Минимальное расстояние от границ смежных земельных участков до:		
- построек для содержания скота и птицы	не менее 4 м	
- других построек: бани, гаража, сарая и др	не менее 1 м	
- до стволов высокорослых деревьев	не менее 4 м	
- до среднерослых деревьев	не менее 2 м	
- до кустарников	не менее 1 м	

Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки

Нормативный разрыв	Поголовье* (шт.)						
	свиньи	коровы, бычки	овцы, козы	кролики - матки	птица	лошади	нутрии, песцы
10 м	до 5	до 5	до 10	до 10	до 30	до 5	до 5
20 м	до 8	до 8	до 15	до 20	до 45	до 8	до 8
30 м	до 10	до 10	до 20	до 30	до 60	до 10	до 10
40 м	до 15	до 15	до 25	до 40	до 75	до 15	до 15

\*- Содержание и разведение животных с численностью поголовья, превышающей табличные значения, в данной зоне застройки не допускается

## Ж-2 Зоны перспективной жилой застройки

Жилые зоны предназначены для застройки, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками, а также жилой застройки иных видов.

В жилых зонах размещаются объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения, допускается строительство иных объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду.

Зона перспективной жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов поселений комфортного жилья со средней и низкой плотностью застройки посредством преимущественного размещения отдельно стоящих индивидуальных домов и блокированных домов.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- 1) малоэтажная жилая застройка;
- 2) приусадебный участок личного подсобного хозяйства;
- 3) блокированная жилая застройка.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- 1) передвижное жилье.

**Условно разрешенные виды использования:**

- 1) связь;
- 2) обслуживание жилой застройки.

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

Показатели	Параметры	Примечание
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:		
Площадь участка (включая площадь застройки), м <sup>2</sup> - максимальная - минимальная	1500 800	СП 42.13330.2011 Приложение Д.
Ширина участка (по фронтальной границе), м. - максимальная - минимальная	75 20	
Длина участка (глубина), м. - максимальная - минимальная	75 20	
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:		
Минимальное расстояние между фронтальной границей участка и основным строением, м:	5	Размещение зданий с выступом за сложившуюся линию застройки не допускается. СП 30-102-99*, п. 5.3.2 п. 5.3.4
Минимальное расстояние от границ смежных земельных участков, м.	3	
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:		
Этажность - максимальная - минимальная	До трех этажей включительно Не подлежит установлению	СП 42.13330.2011 п. 5.5
Высота строений, м. - максимальная - минимальная	13,5 Не подлежит установлению	СП 42.13330.2011 п. 5.5 За исключением шпилей, мачт, башен, труб.
Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:		
Для всех видов разрешенного использования	0,3	СП 42.13330.2011 Приложение Г
Иные показатели:		
Размещение вспомогательных строений, за исключением гаражей, со стороны улицы	Не допускается	
Строительство жилого дома на участке не имеющего общей границы с территорией общего пользования (улицы, проезды, площади)	Не допускается	

***Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации***

Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований.

Противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями и вспомогательными постройками в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности.

Степень огнестойкости здания	Класс конструктивной пожарной опасности	Минимальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности жилых и общественных зданий, м			
		I, II, III C0	II, III C1	IV C0, C1	IV, V C2, C3
Жилые и общественные					
I, II, III	C0	6	8	8	10
II, III	C1	8	10	10	12
IV	C0, C1	8	10	10	12
IV, V	C2, C3	10	12	12	15
Производственные и складские					
I, II, III	C0	10	12	12	12
II, III	C1	12	12	12	12
IV	C0, C1	12	12	12	15
IV, V	C2, C3	15	15	15	18

Расстояния между инженерными сооружениями и жилыми, общественными зданиями и вспомогательными постройками.

Показатели	Параметры	Примечания
Расстояние от края основной проезжей части магистральных дорог до линии регулирования жилой застройки, м	50	СП 42.13330.2011
Расстояние от крайних проводов воздушных линий электропередачи, м при напряжении: 1кВ 20 кВ 35 кВ	2 10 15	Размещение воздушных линий электропередачи напряжением более 35 кВ в зонах жилой застройки не допускается
Расстояние от сетей водопровода и напорной канализации, м.	5	СП 42.13330.2011
Расстояние от сетей самоточной канализации, м.	3	СП 42.13330.2011
Расстояние от тепловых сетей, м.	5	СП 42.13330.2011
Расстояние от кабельных линий электропередачи и связи, м.	1	СП 42.13330.2011
Расстояние от туалета до стен соседнего дома не менее, м.	12	СП 42.13330.2011
Расстояние от туалета до шахтного колодца не менее, м.	25	СП 42.13330.2011
Расстояние от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев, м.	20	СП 42.13330.2011
Расстояние от границ участков производственных объектов, размещаемых в общественно-деловых и смешанных зонах, до жилых и общественных зданий, а также до границ участков дошкольных и общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха, м.	50	СП 42.13330.2011

Минимальное расстояние от границ смежных земельных участков до вспомогательных и некапитальных сооружений, а также до элементов озеленения

Минимальное расстояние от границ смежных земельных участков до:		
- построек для содержания скота и птицы	не менее 4 м	
- других построек: бани, гаража, сарая и др	не менее 1м	
- до стволов высокорослых деревьев	не менее 4 м	
- до среднерослых деревьев	не менее 2 м	
- до кустарников	не менее 1 м	

Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки

Нормативный	Поголовье* (шт.)
-------------	------------------



разрыв	свиньи	коровы, бычки	овцы, козы	кролики - матки	птица	лошади	нутрии, песцы
10 м	до 5	до 5	до 10	до 10	до 30	до 5	до 5
20 м	до 8	до 8	до 15	до 20	до 45	до 8	до 8
30 м	до 10	до 10	до 20	до 30	до 60	до 10	до 10
40 м	до 15	до 15	до 25	до 40	до 75	до 15	до 15

\*- Содержание и разведение животных с численностью поголовья, превышающей табличные значения, в данной зоне застройки не допускается

## **ОД – ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ**

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, административных, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового значения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

В общественно-деловых зонах допускается размещение жилых домов, гостиниц, культовых объектов в случаях, предусмотренных Правилами.

### **ОД-1 Общественно-деловые и активности населения**

Зона размещения объектов управления, бизнеса, кредитно-финансовой и деловой сферы, торговли, культуры и досуга, связанные с массовым посещением, а также объектов социального и коммунально-бытового назначения.

#### **Основные виды разрешённого использования**

- организации и учреждения сферы управления поселкового уровня;
- ДОУ, общеобразовательные школы, детские и взрослые дворовые площадки для отдыха и спорта, гостевые стоянки, объекты сферы первичного обслуживания постоянного населения зоны – по расчету на внутриквартальных территориях зоны;
- поликлиники, аптеки, консультативные поликлиники, пункты оказания первой медицинской помощи, врачебная амбулатория, центры народной медицины, восстановительные центры;
- предприятия ЖКХ;
- объекты бизнеса, кредитно-финансовой, банковской и деловой сферы;
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- юридические учреждения (суды, нотариальные конторы и пр.);
- отделения и участковые пункты полиции;

---

–здания смешанного использования с жилыми помещениями в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения, компьютерные центры, интернет-кафе, фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи, имеющих самостоятельные входы;

–озелененные территории общего пользования.

### **Вспомогательные виды разрешённого использования**

–жилые дома, существующие на момент принятия Правил;

–зрелищные, просветительские и развлекательные объекты ограниченной единовременной вместимости;

–предприятия общественного питания, бытового обслуживания, магазины специализированные (кроме строительных материалов и с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов) отдельно стоящие и встроенно-пристроенные;

–культовые объекты;

–территории общего пользования, предназначенные для размещения центров и единичных объектов социально-бытового обслуживания населения;

–проектные и научно-исследовательские институты и организации, центры подготовки кадров;

–учреждения культуры, искусства и просвещения поселенческого и местного значения;

–средние учебные заведения;

–спортивные объекты.

### **Условно разрешенные виды использования**

–торговые комплексы и развлекательные объекты;

–рынки, предприятия бытового обслуживания;

–антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

–больницы общего типа, диспансеры;

–бани, сауны;

–крупные предприятия обслуживания, требующие автостоянок более чем на 10 автомобилей;

–гаражи и стоянки для постоянного хранения транспортных средств;

–предприятия по обслуживанию транспортных средств;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- объекты пожарной охраны.
- Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне ОД1:**

№	Наименование параметра	Показатель
1.	Предельная минимальная площадь земельного участка	0,05 га
2.	Предельная максимальная площадь земельного участка	2,0 га
3.	Предельная минимальная ширина земельного участка	НПУ
4.	Предельная максимальная ширина земельного участка	НПУ
5.	Предельная минимальная длина земельного участка	НПУ
6.	Предельная максимальная длина земельного участка	НПУ
7.	Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений	4
10.	Максимальный коэффициент застройки участка (отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена ко всей площади земельного участка, в процентах)	60 %
12.	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	3 метра

### **Параметры и условия физических и градостроительных изменений**

- ограничения размещения зрелищных, просветительских, развлекательных и торговых объектов диктуются наличием территории для парковки автотранспорта;
- в жилых домах, выходящих на магистральные улицы, площадь жилых помещений на 1 этаже не должна превышать 10% площади этажа, средняя этажность жилых домов не более 5 этажей;
- минимальные расстояния между жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и бытовых разрывов;
- соотношение территорий многофункциональной общественно-деловой зоны на новых территориях:

- участки общественной застройки – не менее 40 %;
- участки жилой застройки – не более 25 %;
- участки производственных объектов – не более 10 %;
- коммунальные и производственные предприятия, обслуживающие население, встроенные или занимающие часть зданий площадью не более 200 м<sup>2</sup> без производственных территорий, экологически безопасные.

## **ОД-2 Объектов здравоохранения и социальной защиты**

Зона выделена для размещения крупных объектов здравоохранения и социальной защиты

### **Основные виды разрешённого использования:**

- больницы общего типа, родильные дома, госпитали в полном составе технологических помещений;
- профилактории;
- станции скорой помощи;
- поликлиники, диспансеры.

### **Вспомогательные виды разрешённого использования:**

- реабилитационные центры;
- дома ребенка;
- мелкие объекты розничной торговли, аптеки, отделения связи;
- зеленые насаждения общего пользования и защитные;
- гостевые стоянки автотранспорта.

### **Условно разрешенные виды использования:**

- больницы более 1000 коек, психиатрические, туберкулезные, наркологические и другие специализированные, хосписы;
- культовые объекты;
- гостиницы;
- жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.
- Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне ОД2:**

№	Наименование параметра	Показатель
---	------------------------	------------

1.	Предельная минимальная площадь земельного участка	0,1 га
2.	Предельная максимальная площадь земельного участка	2,0 га
3.	Предельная минимальная ширина земельного участка	НПУ
4.	Предельная максимальная ширина земельного участка	НПУ
5.	Предельная минимальная длина земельного участка	НПУ
6.	Предельная максимальная длина земельного участка	НПУ
7.	Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений	4 метра
8.	Максимальный коэффициент застройки участка (отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена ко всей площади земельного участка, в процентах)	60 %
9.	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	3 метра

### **Параметры и условия физических и градостроительных изменений**

- рекомендуемая вместимость комплекса учреждений здравоохранения, расположенных на одной площадке в застройке не должна превышать 1000оек;
- специализированные больницы (комплексы) вместимостью более 1000оек, а также стационары с особым режимом работы (психиатрические, инфекционные, в том числе туберкулезные, онкологические, кожно-венерические), следует размещать не ближе 500 м от жилой застройки;
- при наличии санитарной зоны специализированного лечебного объекта более 500 м следует размещать его за пределами застройки;
- площадь зеленых насаждений должна занимать не менее 60 % территории больницы;
- высота лечебных и амбулаторных поликлинических учреждений не должна превышать 9 этажей, для детских, психиатрических больниц, диспансеров и инфекционных больниц – не выше 5-ти этажей и не ниже III степени огнестойкости;
- деревья должны размещаться на расстоянии от здания - не менее 15 м, кустарники – не менее -5 м;
- площадка для мусоросборников на территории хозяйственной зоны должны размещаться на расстоянии от лечебных учреждений - не менее 25 м, от лечебного корпуса и пищеблока – не менее 100 м.

---

### **ОД-3 Объектов образования и спорта**

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

#### **Основные виды разрешённого использования:**

- профессиональные высшие учебные заведения;
- общеобразовательные школы;
- спортивные школы, спортклубы с залами и полями;
- лицеи, гимназии;
- учебные, лабораторные, научно-лабораторные корпуса;
- филиалы учебных заведений;
- спортивные универсальные комплексы с набором крытых помещений и плоскостных сооружений;
- спортивные арены с трибунами;
- учебно-производственные мастерские;
- библиотеки и архивы;
- информационные и компьютерные центры;
- бассейны крытые и открытые с трибунами и без них;
- игровые комплексы, аттракционы;
- ледовые дворцы.

#### **Вспомогательные виды разрешённого использования:**

- жилые дома для преподавателей и научных сотрудников с комплексом сопутствующих устройств и объектов жизнеобеспечения встроенно-пристроенные и отдельно стоящие;
- предприятия общественного питания с полным циклом пищевого приготовления;
- пункты медицинского обслуживания;
- приемные пункты прачечной и химчистки;
- общежития студентов и преподавателей;
- рекреационные территории и объекты (в том числе – зеленые насаждения общего пользования);

- пункты охраны общественного порядка;
- открытые (гостевые) автостоянки;
- помещения объектов хозяйственного обслуживания (гаражи, мастерские, склады и прочие).
- мелкие объекты розничной торговли, аптеки, отделения связи;
- общественные туалеты;
- зеленые насаждения общего пользования и защитные;

**Условно разрешенные виды использования:**

- мотодромы, ипподромы
- опытно-производственные цеха и мастерские в составе НИИ.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне ОДЗ:**

<b>№</b>	<b>Наименование параметра</b>	<b>Показатель</b>
<b>1.</b>	Предельная минимальная площадь земельного участка	0,1 га
<b>2.</b>	Предельная максимальная площадь земельного участка	2,0 га
<b>3.</b>	Предельная минимальная ширина земельного участка	НПУ
<b>4.</b>	Предельная максимальная ширина земельного участка	НПУ
<b>5.</b>	Предельная минимальная длина земельного участка	НПУ
<b>6.</b>	Предельная максимальная длина земельного участка	НПУ
<b>7.</b>	Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений	4
<b>8.</b>	Максимальный коэффициент застройки участка (отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена ко всей площади земельного участка, в процентах)	60 %
<b>9.</b>	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	3 метра

---

## **Параметры и условия физических и градостроительных изменений**

- минимальное расстояние между учебными корпусами и проезжей частью магистральных улиц – 50 м;
- площадь озеленения участка ВУЗа или НИИ – не менее 40% территории;
- размеры земельного участка на одно место:
  - высшие учебные заведения – 20-70 м<sup>2</sup> в зависимости от профиля;
  - в условиях реконструкции размер участка может быть уменьшен на 40%;
- размер земельного участка спортивных сооружений общего пользования – 20-80 м<sup>2</sup> на 1 тыс. чел;
- размер земельного участка детских (юношеских) спортивных школ – 1,0-1,5 га на объект.
- при кооперированном размещении нескольких учебных заведений на одном участке – возможно уменьшение до 20%.

## **П - ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИЕ ЗОНЫ**

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

Благоустройство территории производственной и санитарно-защитной зон осуществляется за счет собственников производственных объектов.

Размер расчетной санитарно-защитной зоны для предприятий может быть изменен Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации или его заместителем в порядке, установленном СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция).

В случае несовпадения размера расчетной санитарно-защитной зоны и полученной на основании оценки риска (для предприятий I, II класса опасности), натурных исследований и измерений химического, биологического и физического воздействия на атмосферный воздух, решение по размеру санитарно-защитной зоны принимается по варианту, обеспечивающему наибольшую безопасность для здоровья населения.

### **Основные виды разрешенного использования:**

- коммунально-складские и производственные предприятия различного профиля;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;



- 
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
  - объекты складского назначения различного профиля;
  - объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
  - санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
  - пожарные части;
  - объекты пожарной охраны.

**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, административные службы;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
- теплицы;
- отделения, участковые пункты милиции;
- объекты торговли;
- объекты общественного питания;
- мойка автомобилей.

**Условно разрешенные виды использования:**

- автозаправочные станции;
- 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;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;

- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- ветеринарные приемные пункты;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- зеленые насаждения.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне П**

№	Наименование параметра	Показатель
1.	Предельная минимальная площадь земельного участка	0,1 га
2.	Предельная максимальная площадь земельного участка	2,0 га
3.	Предельная минимальная ширина земельного участка	НПУ
4.	Предельная максимальная ширина земельного участка	НПУ
5.	Предельная минимальная длина земельного участка	НПУ
6.	Предельная максимальная длина земельного участка	НПУ
7.	Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений	4
8.	Максимальный коэффициент застройки участка (отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена ко всей площади земельного участка, в процентах)	60%
9.	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	3 метра

**Параметры и условия физических и градостроительных изменений:**

- ширина санитарно-защитной зоны для объектов промышленности от 50 м (в зависимости от класса вредности «СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03»);
- территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять, как правило, не менее 60% всей территории промышленной зоны;
- запрещается:

- 
- реконструкция и перепрофилирование существующих производств и объектов коммунального назначения с увеличением вредного воздействия на окружающую среду;
  - строительство и расширение жилья, зданий и объектов здравоохранения, рекреации, любых детских учреждений.
- площадь участков, предназначенных для озеленения в пределах ограды предприятия, следует определять из расчета не менее 3 м<sup>2</sup> на одного работающего в наиболее многочисленной смене. Предельный размер участков, предназначенных для озеленения, не должен превышать 15% площади предприятия;
- производственные территории следует преобразовывать с учетом примыкания к территориям иного функционального назначения:
- в полосе примыкания производственных зон к общественным территориям следует размещать общественно-административные («предзаводские» по терминологии СНиП II-89-80\*) части производственных территорий, включая их в формирование общественных центров и зон;
  - в полосе примыкания к жилым территориям не следует оформлять границы производственного участка глухим забором, рекомендуется использование входящей в состав СЗЗ полосы примыкания для размещения коммунальных объектов жилого района, многоэтажных гаражей-стоянок различных типов, зеленых насаждений;
- не менее 20% от объема наземной части производственной застройки в примагистральной полосе следует размещать в подземном уровне (аварийные службы водопровода, канализации, ремонтные участки и стоянки малогабаритных машин механической уборки территорий).

## **ИТ – ЗОНЫ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ И ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУР**

Зоны транспортной и инженерной инфраструктур выделены для обеспечения правовых условий формирования земельных участков, обеспечивающих размещение и функционирования производственных объектов, сооружений транспорта (автотранспорта, железнодорожного) и коммуникаций инженерного оборудования.

Землями транспорта признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов автомобильного, морского, внутреннего водного, железнодорожного, воздушного и иных видов транспорта и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным Земельным Кодексом, Федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (Земельный Кодекс РФ, ст. 90).

---

Из «Положения о землях транспорта» (утв. постановлением СМ СССР от 8 января 1981 г. № 24 с изменениями от 8 октября 1990 г.):

- предприятия, учреждения и организации транспорта обязаны рационально использовать предоставленные им земельные участки, не совершать действий, нарушающих интересы соседних землепользователей, не допускать заболачивания земель и загрязнения их производственными и другими отходами, сточными водами, принимать меры к защите почв от эрозии, осуществлять закрепление и облесение песков, оврагов, крутых склонов, а также агролесомелиоративные, противопожарные и иные необходимые мероприятия по охране земель от неблагоприятных природных явлений;
- ответственность за содержание в надлежащем состоянии земель, предоставленных в пользование предприятиям, учреждениям и организациям транспорта, и использование их в соответствии с целевым назначением возлагается на руководителей указанных предприятий, учреждений и организаций.

Зоны включает в себя участки территории, предназначенные для размещения объектов автомобильного транспорта и установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления полос отвода автомобильных дорог, а также размещения объектов дорожного сервиса и дорожного хозяйства, объектов благоустройства, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения, а также включает в себя участки территории, предназначенные для размещения сетей инженерно-технического обеспечения, включая линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, для размещения иных объектов инженерной инфраструктуры, установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, а также размещения иных объектов, в случаях предусмотренных настоящими регламентами.

### **Основные виды разрешенного использования**

- размещение улиц;
- прокладка инженерных коммуникаций;
- резервирование территорий и строительство новых участков магистралей, строительство развязок, а также размещение автостоянок с использованием наземного и подземного пространства;
- размещение автомобильных развязок, искусственных сооружений, мостов, путепроводов;
- установка технических средств информации и организации движения, установка средств регулирования и специального технического

- 
- оборудования, устройство треугольников видимости на перекрестках улиц и дорог и пешеходных переходах;
- размещение устройств для защиты от транспортного шума жилой застройки, размещенной вдоль магистральных улиц и дорог;
  - размещение объектов, связанных с содержанием, строительством, ремонтом сооружений и устройств автомобильного транспорта, при условии соблюдения соответствия требований законодательства о безопасности движения;
  - размещение велосипедных дорожек, тротуаров, зеленых насаждений;
  - размещение инженерных сетей;
  - размещение объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, устройств и других объектов инженерной инфраструктуры.

### **Вспомогательные виды разрешенного использования**

- размещение предприятий общественного питания, сооружений мелкорозничной торговли;
- размещение остановочных площадок, при условии соблюдения требований законодательства о безопасности движения;
- размещение площадок для отстоя и разворота общественного транспорта при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;
- размещение диспетчерских пунктов при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;
- размещение открытых площадок для временной парковки автотранспорта при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;
- размещение объектов благоустройства (в том числе видовых площадок) при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;
- защитные зеленые насаждения (озелененные территории специального назначения) цветники, газоны.
- размещение временных некапитальных сооружений;
- размещение автозаправочных станций, объектов по техническому обслуживанию автомобилей при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;
- размещение автовокзалов, автостанций при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения.

**Условно-разрешенные виды использования: не подлежат установлению**

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

Показатели	Параметры	Примечание
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:		
Площадь участка (включая площадь застройки), м <sup>2</sup> - максимальная - минимальная	Не подлежит установлению Не подлежит установлению	
Ширина участка (по фронтальной границе), м. - максимальная - минимальная	Не подлежит установлению 7	
Длина участка (глубина), м. - максимальная - минимальная	Не подлежит установлению Не подлежит установлению	
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:		
Минимальное расстояние между фронтальной границей участка и основным строением, м:	Не подлежит установлению	
Минимальное расстояние от границ смежных земельных участков, м.	Не подлежит установлению	
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:		
Этажность - максимальная - минимальная	До трех этажей включительно Не подлежит установлению	
Высота строений, м. - максимальная - минимальная	13,5 Не подлежит установлению	За исключением шпилей, мачт, башен, труб.
Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:		
Для всех видов разрешенного использования	0,8	

Иные показатели: не подлежат установлению

*Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации*

Расстояние от края проезжей части до жилой застройки

Показатели	Параметры	Примечания
Расстояние от края основной проезжей части	50	СП 42.13330.2011

магистральных дорог до линии регулирования жилой застройки, м		
---	--	--

Параметры дорог в зависимости от назначения и категории.

Категория сельских улиц и дорог	Основное назначение	Расчетная скорость движения, км/ч	Ширина полосы движения, м	Число полос движения	Ширина пешеходной части тротуара, м
Поселковая дорога	Связь сельского поселения с внешними дорогами общей сети	60	3,5	2	—
Главная улица	Связь жилых территорий с общественным центром	40	3,5	2—3	1,5—2,25
Улица в жилой застройке: основная	Связь внутри жилых территорий и с главной улицей по направлениям с интенсивным движением	40	3,0	2	1,0—1,5

### **Параметры и условия физических и градостроительных изменений для основных видов разрешенного использования**

- классификация улично-дорожной сети и параметры поперечных профилей в соответствии с генеральным планом.
- при установке технических средств, информации и организации движения размеры сторон равнобедренного треугольника «транспорт-транспорт» при скорости движения транспорта 40,60 км/час должны быть, соответственно, не менее 25,40 м для зоны, в пределах которой не допускается размещение стационарных и подвижных предметов (киосков, фургонов, реклам, малых архитектурных форм), деревьев, кустарников высотой более 0,5 м; для зоны, в пределах которой кроме указанных предметов не допускается размещение зданий и других капитальных строений – 15, 30, 45 м. Размеры сторон прямоугольного треугольника видимости «пешеход- транспорт» следует принимать при скорости движения транспорта 40 км/час 8x40 м, 60 км/час – 10x50 м;
- размещение временных некапитальных сооружений при условии сохранения видимости на перекрестках и без сохранения ширины тротуара, без оформления земельного отвода;
- сохранение капитального фонда внутри красных линий при условии специального оборудования и согласования с органами архитектуры и градостроительства.

## **С – ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

### **С-1 Зоны сельскохозяйственных угодий**

### **Основные разрешенные виды использования:**

- пашни, сенокосы, пастбища, залежи;
- земли, занятые многолетними насаждениями (сады, виноградники и т.д.).

### **Вспомогательные виды использования:**

- огороды;
- древесно-кустарниковая растительность, предназначенная для защиты земель от воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных явлений.

### **Условно разрешенные виды:**

- временные строения и сооружения сельскохозяйственного назначения;
- внутрихозяйственные дороги.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне С-1:**

<b>№</b>	<b>Наименование параметра</b>	<b>Показатель</b>
<b>1.</b>	Предельная минимальная площадь земельного участка	НПУ
<b>2.</b>	Предельная максимальная площадь земельного участка	НПУ
<b>3.</b>	Предельная минимальная ширина земельного участка	НПУ
<b>4.</b>	Предельная максимальная ширина земельного участка	НПУ
<b>5.</b>	Предельная минимальная длина земельного участка	НПУ
<b>6.</b>	Предельная максимальная длина земельного участка	НПУ
<b>7.</b>	Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений	НПУ
<b>8.</b>	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	НПУ
<b>9.</b>	Максимальный коэффициент застройки участка (отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена ко всей площади земельного участка, в процентах)	НПУ



## **С-2 Зоны занятые производственными объектами сельскохозяйственного назначения**

### **Основные разрешенные виды использования:**

- сельскохозяйственные предприятия и объекты сельскохозяйственного назначения;
- здания, строения, сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции;
- здания, строения, сооружения для животноводства;
- выращивание сельскохозяйственных культур - цветов, овощей, фруктов.

### **Вспомогательные виды использования:**

- теплицы;
- оранжереи;
- резервуар для хранения воды;
- огороды;
- временные строения и сооружения сельскохозяйственного назначения;
- внутрихозяйственные дороги;
- временные павильоны для розничной торговли и обслуживания.

### **Условно разрешенные виды: не подлежит установлению**

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне С-2:**

<b>№</b>	<b>Наименование параметра</b>	<b>Показатель</b>
<b>1.</b>	Предельная минимальная площадь земельного участка	НПУ
<b>2.</b>	Предельная максимальная площадь земельного участка	НПУ
<b>3.</b>	Предельная минимальная ширина земельного участка	НПУ
<b>4.</b>	Предельная максимальная ширина земельного участка	НПУ
<b>5.</b>	Предельная минимальная длина земельного участка	НПУ
<b>6.</b>	Предельная максимальная длина земельного участка	НПУ
<b>7.</b>	Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений	НПУ
<b>8.</b>	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений,	НПУ

	сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	
9.	Максимальный коэффициент застройки участка (отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена ко всей площади земельного участка, в процентах)	НПУ

## **Р – ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

### **Р - Территории озеленения общего пользования**

#### **Основные разрешенные виды использования:**

- леса в границах населенных пунктов;
- лесопарки;
- тематические парки;
- зоопарки;
- ботанические сады;
- оранжереи, питомники;
- детские площадки, площадки для отдыха;
- прогулочные аллеи, некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха на природе;
- места для пикников, костров;
- пляжи;
- санитарная рубка и рубка ухода;
- учреждения санаторно-курортные и оздоровительные, отдыха и туризма;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- лодочные станции, яхт-клубы;
- лыжные спортивные базы;
- водно-спортивные базы;
- базы проката спортивно-рекреационного инвентаря.

#### **Вспомогательные виды использования:**

- пункты первой медицинской помощи;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
- общественные туалеты;
- некапитальные строения для кафе и закусовых;
- зооуголки;

- аквапарки;
- элементы благоустройства, малые архитектурные формы;
- аттракционы;
- летние эстрады;
- спортивно-зрелищные и физкультурно-оздоровительные сооружения;
- культовые объекты;
- базы проката спортивно-рекреационного инвентаря;
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытого типа;
- жилые дома для обслуживающего персонала;
- летние и круглогодичные театры, эстрады, танцевальные залы, дискотеки, кинотеатры, видеосалоны;
- аттракционы;
- некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- библиотеки;
- музеи, выставочные залы, галереи;
- сезонные обслуживающие объекты;
- банно-оздоровительные комплексы;
- объекты общественного питания.

**Условно разрешенные виды: не подлежит установлению**

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне Р:**

№	Наименование параметра	Показатель
1.	Предельная минимальная площадь земельного участка	НПУ
2.	Предельная максимальная площадь земельного участка	НПУ
3.	Предельная минимальная ширина земельного участка	НПУ
4.	Предельная максимальная ширина земельного участка	НПУ
5.	Предельная минимальная длина земельного участка	НПУ
6.	Предельная максимальная длина земельного участка	НПУ
7.	Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений	НПУ

8.	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	НПУ
9.	Максимальный коэффициент застройки участка (отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена ко всей площади земельного участка, в процентах)	НПУ

### **Статья 33. Градостроительные регламенты использования земельных участков и иных объектов недвижимости в границах зон с особыми условиями использования территории**

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ к зонам с особыми условиями использования территории отнесены:

- санитарно-защитные зоны;
- водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы водных объектов;
- зоны охраны источников питьевого водоснабжения;
- охранные зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;
- зоны охраны объектов культурного наследия.

**Расположение указанных зон представлено на карте «Зоны с особыми условиями использования».**

1. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, в соответствии с описанием ограничений по их использованию, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, не соответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяется статьей 7 настоящих Правил.

2. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории 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 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ;

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

Федеральный закон от 31 марта 1999 года № 69-ФЗ «О Газоснабжении в Российской Федерации» (ст28, ст32);

Федеральный закон от 21 июля 1997 года №116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов»;

Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;

Правила охраны магистральных трубопроводов (с изм., внесенными Постановлением Госгортехнадзора РФ от 23.11.1994 N 61);

Постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон";

Постановление Правительства РФ от 1 декабря 1998 г. № 1420 "Об утверждении правил установления и использования придорожных полос Федеральных автомобильных дорог общего пользования" (в ред. Постановления Правительства РФ от 02.02.2000 № 10);

Постановление Правительства РФ от 26 апреля 2008 года N 315 "Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации"

Постановление Правительства РФ от 9 июня 1995 г. N 578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации"

СНиП 2.05.06-85\* Магистральные трубопроводы;

СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;

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.

3. Ориентировочные границы санитарно-защитных зон показаны на Карте границ зон с особыми условиями использования территории в соответствии со СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Они могут быть сокращены

---

путем разработки и согласования в установленном порядке проектов организации санитарно-защитных зон.

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.

5. В границах санитарно-защитных зон

**Виды разрешенного использования:**

1. Озеленение территории.
2. Малые формы и элементы благоустройства.
3. Сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания.
4. Предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство.
5. Пожарные депо.
6. Бани.
7. Прачечные.
8. Гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта.
9. Автозаправочные станции.
10. 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.
11. Нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу.
12. Электроподстанции.

---

13. Артезианские скважины для технического водоснабжения.

14. Водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды.

15. Канализационные насосные станции.

16. Сооружения оборотного водоснабжения.

17. Питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

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

1. Объекты, предназначенные для постоянного проживания людей.

2. Дачные и садово-огородные товарищества.

3. Предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм.

4. 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.

5. Предприятия пищевых отраслей промышленности.

6. Оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов.

7. Комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.

8. Спортивных сооружений.

9. Зоны отдыха.

10. Образовательные и детские учреждения.

11. Лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения.

**Виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний, определенных настоящими Правилами:**

1. Объекты торговли и общественного питания.

2. Гостиницы.

**6. В границах водоохраных зон запрещается:**

а) использование сточных вод для удобрения почв;

б) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

---

в) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

г) 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.

**7. В границах прибрежных защитных полос, наряду с установленными частью 4 настоящей статьи ограничениями запрещается:**

а) распашка земель;

б) размещение отвалов размываемых грунтов;

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

**8. 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.**

9. За исключением ограничений, указанных в частях 4 и 5 настоящей статьи, правовой режим территорий, попадающих в водоохранные зоны, определяется градостроительными регламентами соответствующих территориальных зон.

**10. Зоны санитарной охраны (ЗСО) для источников водоснабжения и водопроводных сооружений.**

ЗСО источников водоснабжения и водозаборных сооружений устанавливаются в составе трех поясов; для водопроводных сооружений – из первого пояса; для водоводов – санитарно-защитной полосы. Границы ЗСО и мероприятия, проводимые в зонах, уточняются в проекте специализированной организацией и утверждаются в установленном порядке. На данной стадии приводятся общие рекомендации.

11. Санитарно-защитные полосы (СЗП) водопроводных сооружений, расположенных за пределами 2 пояса ЗСО источников водоснабжения, приняты шириной не менее 100 м от ограждений ОНВС-1 и ОНВС-2.

Ширина полосы СЗП для водоводов, проходящих по застроенной территории, рекомендуется не менее 10 м по обе стороны от крайних водоводов.

**12. В пределах санитарно-защитных полос запрещается:**

• размещать объекты, являющиеся источниками загрязнения почвы и грунтовых вод (свалки, кладбища, скотомогильники и т.п.).



---

**13. На территории 1 пояса ЗСО (строгого режима) запрещаются:**

а) все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации водопровода.

Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему либо на местные станции очистных сооружений, располагаемые за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса; границы акватории обозначаются предупредительными наземными знаками, буями и т.п.

**14. На территории 2 пояса ЗСО запрещается:**

а) размещение складов ГСМ, ядохимикатов и минеральных удобрений;

б) размещение других объектов, которые могут вызывать микробное и химическое загрязнение источников водоснабжения;

в) отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

15. Границы 2 пояса ЗСО на пересечении дорог, троп и пр. должны быть обозначены столбами со специальными знаками. Населенные пункты, располагаемые в зоне второго пояса, должны благоустраиваться (оборудованы канализацией, организован сбор и утилизация мусора, отвод поверхностного стока и т.д.). Выделение территорий для нового строительства следует регулировать с органами Госсанэпиднадзора.

**16. На территории 3 пояса ЗСО запрещается:**

• загрязнение промышленными отходами, нефтепродуктами, ядохимикатами.

**17. Охранные зоны воздушных линий электропередачи**

Охранные зоны устанавливаются вдоль воздушных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на следующем расстоянии: 220 кВ – 25 м, 110 кВ – 20 м, 35 кВ – 15 м.

18. В охранных зонах воздушных линий электропередачи запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

---

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ);

г) размещать свалки;

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

е) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ;

ж) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов;

з) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов.

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

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

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

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее

---

минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

д) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра;

е) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров;

ж) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров.

з) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

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

## **20. Охранные зоны магистральных газопроводов**

Для исключения возможности повреждения магистральных газопроводов (при любом виде их прокладки) устанавливаются охранные зоны вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих природный газ, - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 25 метрах от оси трубопровода с каждой стороны.

**21. В охранных зонах магистральных газопроводов запрещается** производить всякого рода действия, которые могут нарушить нормальную эксплуатацию трубопроводов либо привести к их повреждению, в частности:

а) перемещать, засыпать и ломать опознавательные и сигнальные знаки, контрольно - измерительные пункты;

б) открывать люки, калитки и двери необслуживаемых усилительных пунктов кабельной связи, ограждений узлов линейной арматуры, станций катодной и дренажной защиты, линейных и смотровых колодцев и других линейных устройств, открывать и закрывать краны и задвижки, отключать или включать средства связи, энергоснабжения и телемеханики трубопроводов;

в) устраивать всякого рода свалки, выливать растворы кислот, солей и щелочей;

г) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения (устройства), предохраняющие трубопроводы от разрушения, а прилегающую территорию и окружающую местность - от аварийного разлива транспортируемой продукции;

д) бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами, производить дноуглубительные и землечерпальные работы;

---

е) разводить огонь и размещать какие-либо открытые или закрытые источники огня.

**22. В охранных зонах магистральных газопроводов без письменного разрешения предприятий трубопроводного транспорта запрещается:**

а) возводить любые постройки и сооружения;

б) высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, сено и солому, располагать коновязи, содержать скот, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, а также водных животных и растений, устраивать водопой, производить колку и заготовку льда;

в) сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов, размещать сады и огороды;

г) производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;

д) производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта.

е) производить геологосъемочные, геолого - разведочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов).

**23. Минимальные расстояния от магистральных газопроводов до объектов различного назначения**

Минимальное расстояние от осей газопроводов до объектов различного назначения (исходя из необходимости обеспечения их безопасности) установлено на основании п. 3.16, п. 3.17 и таблиц 4\*, 5\* СНиП 2.05.06-85\* «Магистральные трубопроводы».

**24. Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости в зоне минимальных расстояний от магистральных газопроводов:**

-города и другие населенные пункты;

- коллективные сады с садовыми домиками, дачные поселки;

-отдельные промышленные и сельскохозяйственные предприятия;

-тепличные комбинаты и хозяйства;

-птицефабрики;

-молокозаводы;

-карьеры разработки полезных ископаемых;

-гаражи и открытые стоянки для автомобилей индивидуальных владельцев на количество автомобилей свыше 20;

---

-отдельно стоящие здания с массовым скоплением людей (школы, больницы, клубы, детские сады и ясли, вокзалы и т.д.) ;

-жилые здания 3-этажные и выше;

-железнодорожные станции;

-аэропорты;

-морские и речные порты и пристани;

-гидроэлектростанции;

-гидротехнические сооружения морского и речного транспорта I-IV классов;

-очистные сооружения и насосные станции водопроводные, не относящиеся к магистральному трубопроводу;

-мосты железных дорог общей сети и автомобильных дорог I и II категорий с пролетом свыше 20 м (при прокладке нефтепроводов и нефтепродуктопроводов ниже мостов по течению);

-склады легковоспламеняющихся и горючих жидкостей и газов с объемом хранения свыше 1000 м<sup>3</sup>;

-автозаправочные станции;

-мачты (башни) и сооружения многоканальной радиорелейной линии технологической связи трубопроводов;

- мачты (башни) и сооружения многоканальной радиорелейной линии связи Министерства связи России и других ведомств:

-телевизионные башни.

**25. Условно разрешенные виды использования земельных участков в зоне минимальных расстояний от магистральных газопроводов, которые могут быть разрешены по специальному согласованию эксплуатирующей системы трубопроводного транспорта:**

-железные дороги общей сети (на перегонах) и автодороги I-III категорий, параллельно которым прокладывается трубопровод;

-отдельно стоящие: жилые здания 1—2-этажные, садовые домики, дачи, дома линейных обходчиков;

-кладбища;

-сельскохозяйственные фермы и огороженные участки для организованного выпаса скота;

-полевые станы;

-отдельно стоящие нежилые и подсобные строения;

-устья бурящихся и эксплуатируемых нефтяных, газовых и артезианских скважин;

- 
- гаражи и открытые стоянки для автомобилей индивидуальных владельцев на 20 автомобилей и менее;
  - канализационные сооружения;
  - железные дороги промышленных предприятий;
  - автомобильные дороги III-п, IV, IV-п и V категорий, параллельно которым прокладывается трубопровод;
  - мосты железных дорог промышленных предприятий;
  - мосты автомобильных дорог III, III-п, IV, IV-п категорий с пролетом выше 20 м (при прокладке нефтепроводов и нефтепродуктопроводов ниже мостов по течению);
  - территории НПС, КС, установок комплексной подготовки нефти и газа;
  - СПХГ, групповых и сборных пунктов промыслов;
  - промысловых газораспределительных станций (ПГРС);
  - установок очистки и осушки газа;
  - вертодромы и посадочные площадки без базирования на них вертолетов;
  - территории ГРС, автоматизированных газораспределительных станций (АГРС), регуляторных станций, в том числе шкафного типа, предназначенных для обеспечения газом населенных пунктов, предприятий, отдельных зданий и сооружений, других потребителей;
  - автоматизированные электростанции с термоэлектрогенераторами; аппаратура связи, телемеханики и автоматики;
  - магистральные оросительные каналы и коллекторы, реки и водоемы, вдоль которых прокладывается трубопровод;
  - водозаборные сооружения и станции оросительных систем;
  - специальные предприятия, сооружения, площадки, охраняемые зоны, склады взрывчатых и взрывоопасных веществ, карьеры полезных ископаемых, добыча на которых производится с применением взрывных работ, склады сжиженных горючих газов;
  - воздушные линии электропередачи высокого напряжения, параллельно которым прокладывается трубопровод;
  - воздушные линии электропередачи высокого напряжения, параллельно которым прокладывается трубопровод в стесненных условиях трассы;
  - опоры воздушных линий электропередачи высокого напряжения при пересечении их трубопроводом;
  - открытые и закрытые трансформаторные подстанции и закрытые распределительные устройства напряжением 35 кВ и более;

---

-земляной амбар для аварийного выпуска нефти и конденсата из трубопровода;

-кабели междугородной связи и силовые электрокабели;

-мачты (башни) и сооружения необслуживаемой малоканальной радиорелейной связи трубопроводов, термоэлектрогенераторы;

-необслуживаемые усилительные пункты кабельной связи в подземных термокамерах.

## **26. Охранные зоны транспорта**

К охранным зонам транспорта относятся земельные участки, необходимые для обеспечения нормального функционирования транспорта, сохранности, прочности и устойчивости сооружений, устройств и других объектов транспорта, а также прилегающие к землям транспорта земельные участки, подверженные оползням, обвалам, размывам, селям и другим опасным воздействиям.

В зависимости от категории автомобильной дороги и с учетом перспективы ее развития ширина охранной зоны устанавливается для автомобильных дорог IV категории – 50 м.

**27. В пределах охранных зон транспорта запрещается** строительство капитальных сооружений (сооружения со сроком службы 10 и более лет), за исключением объектов дорожной службы, объектов Государственной инспекции безопасности дорожного движения Министерства внутренних дел Российской Федерации и объектов дорожного сервиса.

## **28. Разрывы от железных и автомобильных дорог**

Жилую застройку необходимо отделять от железных дорог на расстояние 100 метров, считая от оси крайнего железнодорожного пути. При размещении железных дорог в выемке или при осуществлении специальных шумозащитных мероприятий, обеспечивающих требования СНиП II-12-77, ширина разрыва может быть уменьшена, но не более чем на 50 м.

Для защиты застройки от шума и выхлопных газов автомобилей расстояния до нее от бровки земляного полотна автомобильных дорог IV категории необходимо принимать 50 м.

## **29. Зоны залегания полезных ископаемых**

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

## **30. Особо охраняемые природные территории**

---

Порядок использования территорий ООПТ устанавливается в соответствии с Федеральным законом об особо охраняемых природных территориях, постановлениями местных органов власти.

### **31. Зоны охраны объектов культурного наследия**

Границами зон охраны объекта культурного наследия являются линии, обозначающие территорию, за пределами которой осуществление градостроительной, хозяйственной и иной деятельности не оказывает прямое или косвенное негативное воздействие на сохранность данного объекта культурного наследия в его исторической среде.

Для памятников градостроительства и архитектуры охранная зона устанавливается в размере удвоенной наибольшей высоты сооружения.

32. Особый режим использования земель и градостроительный регламент в границах охранной зоны устанавливаются с учетом следующих требований:

а) запрещение строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм;

в) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение размещения рекламы, вывесок, построек и объектов (автостоянок, временных построек, киосков, навесов и т.п.), а также регулирование проведения работ по озеленению;

г) обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защиты от динамических воздействий;

д) сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;

е) благоустройство территории охранной зоны, направленное на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия, а также на сохранение и восстановление градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик его историко-градостроительной и природной среды;

ж) иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении.