**правила землепользования и застройки**

**муниципального образования сельское поселение ТАШЛИНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ**

**ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ.**

**ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

СОДЕРЖАНИЕ

**ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.**

**Глава 12. Карта градостроительного зонирования населенных пунктов с.Ташла, п. Плодопитомник. Карта зон с особыми условиями использования территорий.**

**Статья 42.** Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Ташлинский сельсовет.

**Статья 43.** Карта зон с особыми условиями использования территорий.

**ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.**

**Глава 13. Градостроительные регламенты в части видов параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствующих территориальных зон.**

**Статья 44.** Общие положения о территориальных зонах населенных пунктов с. Ташла и п. Плодопитомник.

**Статья 45.** Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования в соответствии с территориальными зонами.

**Статья 46.** Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для соответствующих территориальных зон.

**Статья 46.1.** Градостроительные регламенты. Жилые зоны.

**Статья 46.2.** Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны.

**Статья 46.3.** Градостроительные регламенты. Производственные зоны.

**Статья 46.4.** Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур.

**Статья 46.5.** Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования.

**Статья 46.6.** Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны.

**Статья 46.7.** Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения.

**Глава 14. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные санитарно-защитными и водоохранными зонами.**

**Статья 47.** Описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в установленных санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах и иных зонах с особыми условиями использования территорий.

**ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ.**

**Глава 12. Карта градостроительного зонирования населенных пунктов с.Ташла, п. Плодопитомник. Карта зон с особыми условиями использования территорий.**

**Статья 42. Карта градостроительного зонирования территории населенных пунктов село Ташла, поселок Плодопитомник.**

На карте градостроительного зонирования:

1) установлены территориальные зоны – статья 44,

2) отображены зоны с особыми условиями использования территории – отображение информации главы 13;

3) могут отображаться основные территории общего пользования (городские леса, парки, скверы, бульвары) и земли, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты – особо охраняемые природные территории, земли лесного фонда (за пределами городской черты), земли водного фонда, другие.

В отношении основных территорий общего пользования, и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты, может определяться назначение, информация о котором содержится в части IV настоящих Правил – «Назначение основных территорий общего пользования и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты».

**Статья 43. Карта зон с особыми условиями использования территорий.**

На настоящей карте отображаются санитарно-защитные зоны предприятий:

1) определенные проектами санитарно-защитных зон, получившими положительные заключения государственной экологической экспертизы;

2) определенные в соответствии с размерами, установленными СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

На настоящей карте отображаются водоохранные зоны рек и озер, размеры которых определены статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.

На настоящей карте показана охранная зона объектов культурного наследия. В соответствии со ст. 28-30, 34 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и ст. 20, 27, 28 Закона Оренбургской области «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Оренбургской области», хозяйственное освоение земельных участков, в том числе проведение сельскохозяйственных работ, может осуществляться только по предварительному согласованию с госорганом при наличии заключения историко-культурной экспертизы территории, подлежащей хозяйственному освоению. В связи с этим при оформлении собственности на земельные участки и (или) землеотводах заявителю необходимо обращаться в госорган с целью проведения историко-культурной экспертизы земельного участка и выявления памятников археологии, либо подтверждения отсутствия таковых.

**ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**Глава 13. Градостроительные регламенты в части видов параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствующих территориальных зон.**

**Статья 44. Общие положения о территориальных зонах населенных пунктов с. Ташла и п. Плодопитомник.**

1. Градостроительные регламенты установлены в пределах границ территориальных зон в населенных пунктах с. Ташла и п. Плодопитомник. Градостроительные регламенты установлены настоящими правилами в соответствии с требованиями действующего законодательства.
2. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства. Градостроительным регламентом определяются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных действующим законодательством, проектами водоохранных, санитарно-защитных зон, зон санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводных сооружений, проектом зон охраны памятников и иными зонами с особыми условиями использования территорий.
3. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.
4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном [законодательством](http://garant.park.ru:80/doc.jsp?urn=urn:garant:12027232) Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

- в границах [территорий общего пользования](http://garant.park.ru:80/doc.jsp?urn=urn:garant:12038258&anchor=1012#1012);

- занятые линейными объектами;

- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. На карте градостроительного зонирования территории с.Ташла и п.Плодопитомник:

* выделены территориальные зоны в соответствии с частью 6 настоящей статьи;
* обозначены границы зон с особыми условиями использования территорий – санитарно-защитные зоны, водоохранные зоны, иные зоны охраны, установленные в соответствии с федеральным законодательством;

6. В соответствии с требованиями действующего законодательства, в частности Градостроительным кодексом Российской Федерации на карте градостроительного зонирования в пределах границ населенных пунктов с. Ташла и п. Плодопитомник установлены следующие виды территориальных зон:

|  |  |
| --- | --- |
| Кодовое  обозначение | Наименование зоны |
|  | Жилые зоны |
| Ж-1 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами |
| Ж-2 | Зона застройки малоэтажными жилыми домами |
| Ж-3 | Зона жилой застройки в сфере действия ограничений водоохраной зоны |
| Ж-4 | Зона жилой застройки в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны |
| Ж-5 | Зона жилой застройки в сфере действия ограничений водоохраной и санитарно-защитной зоны |
|  | **Общественно-деловые зоны** |
| О-1 | Зона делового, общественного и коммерческого назначения |
| О-2 | Зона детских дошкольных и общеобразовательных учреждений |
| О-3 | Зона образовательных учреждений высшего и среднего профессионального образования |
| О-4 | Зона объектов религиозного назначения |
| О-5 | Зона учреждений здравоохранения |
| КБ-1 | Зона социального и коммунально-бытового назначения |
| О-6 | Общественно-деловая зона в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны |
| О-7 | Общественно-деловая зона в сфере действия ограничений водоохраной зоны |
|  | **Производственные зоны** |
| Пр-1 | Зона производственно-коммунальных объектов II класса вредности |
| Пр-2 | Зона производственно-коммунальных объектов III класса вредности |
| Пр-3 | Зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов вредности |
| Пр-3' | Зона производственно-коммунальных объектов V класс вредности |
| Пр-4 | Зона производственно-коммунальных объектов в сфере действия ограничений водоохраной зоны |
| Пр-5 | Зона зеленных насаждений, выполняющих санитарно-защитные функции |
|  | **Зоны инженерной и транспортной инфраструктур** |
| Т-1 | Зона транспортной инфраструктуры |
|  | **Рекреационные зоны** |
| Р-1 | Зона городских парков, скверов, садов, бульваров |
| Р-2 | Зона спортивных комплексов и сооружений |
| Р-3 | Зона объектов отдыха и туризма |
| Р-4 | Зона спортивных комплексов и сооружений районного значения. |
|  | **Зоны сельскохозяйственного использования** |
| СХ-1 | Зоны сельскохозяйственного использования |
| СХ-2 | Зоны сельскохозяйственного использования в сфере действия ограничений водоохраной зоны |
|  | **Зоны специального назначения** |
| СО-1 | Зона водозаборных, иных технических сооружений |
| СО-2 | Зона закрытых кладбищ |
| СО-3 | Зона кладбищ |

**Статья 45. Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования в соответствии с территориальными зонами.**

1. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

а) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено применительно к соответствующим территориальным зонам и выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется самостоятельно (без дополнительных разрешений и согласований) правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, при условии соблюдения требований технических регламентов;

б) условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства **–** виды деятельности, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и обязательного соблюдения требований технических регламентов;

в) вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними.

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

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

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

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

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

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

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

- благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- площадки хозяйственные, в том числе для мусоросборников;

- площадки для выгула собак;

- общественные туалеты (кроме встроенных в жилые дома, детские учреждения).

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

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

5. Градостроительные регламенты установлены на основании и с учетом требований следующих нормативных документов:

– Градостроительного Кодекса Российской Федерации,

– Земельного Кодекса Российской Федерации,

– Водного кодекса Российской Федерации,

– Лесного Кодекса Российской Федерации,

– СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»,

– Нормативы градостроительного проектирования Оренбургской области,

– СНиП 2.08.02-89\* «Общественные здания и сооружения»,

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

– СанПиН 2.1.4.1110-02 «Питьевая вода и водоснабжение населенных мест. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

– МДС 30-1.99 «Методические рекомендации по разработке схем зонирования территории городов»,

– СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства».

**Статья 46. Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для соответствующих территориальных зон.**

**Статья 46.1 Градостроительные регламенты. Жилые зоны.**

**Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами.**

*Зона индивидуальной жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с минимально разрешенным набором услуг местного значения.*

**Основные виды разрешенного использования:**

* индивидуальные жилые дома 1-3 этажа, с приусадебными земельными участками до 2500 кв.м. для ведения крестьянского и личного подсобного хозяйства, не требующей организации санитарно-защитных зон;
* отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа в 1-3 этажа с придомовыми участками от 600 до 1500 кв.м.;
* одно-, двухквартирные жилые дома усадебного типа, с земельными участками при квартирах от 400 до 1000 кв.м.;
* многоквартирные блокированные дома с блок-квартирами на одну семью до 3-х этажей с придомовыми участками до 800 кв. м;
* детские сады, детские дошкольные учреждения;
* школы общеобразовательные, начальные и средние;
* многопрофильные учреждения дополнительного образования;
* пункты оказания первой медицинской помощи;
* детские площадки с элементами озеленения, площадки для отдыха с элементами озеленения;
* площадки для выгула собак с элементами озеленения.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* хозяйственные постройки;
* сады, огороды, палисадники;
* теплицы оранжереи;
* индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
* индивидуальные бани, надворные туалеты;
* оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);
* площадки для сбора мусора;
* физкультурно-оздоровительные сооружения;
* гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные);
* открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
* подземные и полуподземные автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
* открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
* элементы благоустройства.

**Условно разрешенные виды использования:**

* жилые дома секционного типа и других высотой до 4-х этажей;
* временные объекты торговли;
* аптеки;
* амбулаторно–поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв. м;
* отделения, участковые пункты милиции;
* приемные пункты прачечных и химчисток;
* спортплощадки, теннисные корты;
* спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);
* залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
* отделения связи;
* киоски, лоточная торговля, павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
* магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м;
* кафе, закусочные, столовые в отдельно стоящих зданиях;
* пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
* мастерские по изготовлению мелких поделок;
* общественные резервуары для хранения воды;
* строения для содержания домашнего скота и птицы;
* ветлечебницы без постоянного содержания животных;
* жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
* коллективные овощехранилища и ледники;
* парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
* гостевые парковки из расчета 1 машиноместо на 2 участка.

*Таблица 1 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды параметров и единицы  измерения | | Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости |
| Отдельно стоящий односемейный дом |
| **Предельные параметры земельных участков** | |  |
| - Минимальная площадь | кв.м | 400 |
| - Минимальная ширина участка вдоль фронта улицы (проезда) | м | 20 |
| **Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков** | |  |
| - Максимальный процент застройки участка | % | 60 |
| - Минимальный отступ строений (дом и хоз. постройки) от красной линии улиц  (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) | м | 5 |
| Минимальный отступ от красной линии проездов | м | 3 |
| - Минимальный отступ от боковой границы земельного участка до дома | м | 3 |
| -Минимальный отступ строений от задней границы участка | м | 3 |
| -Максимальная высота строений (до конька крыши) | м | 12 |
| -Минимальное расстояние от окон объекта индивидуального жилищного строительства до объектов капитального строительства, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования и расположенных на соседнем земельном участке | м | 10 |
| -Минимальное расстояние от границ земельного участка до объектов капитального строительства, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования, на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства | м | 1 |

*Примечания к таблице:*

1. *Расстояние от границы соседнего земельного участка до постройки для содержания скота и птицы - 4 м, от других построек (бани, гаража) - 1 м.*
2. *Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать только к усадебным одно-двухквартирным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями, при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.*

*3. Земельные участки под объектами индивидуального жилищного строительства должны быть огорожены. Ограждение должно быть выполнено из доброкачественных материалов, предназначенных для этих целей. Высота ограждения должна быть не более 1 метра 80 сантиметров до наиболее высокой части ограждения.*

*4. Максимальная высота помещения вновь размещаемых и реконструируемых встроенных или отдельностоящих гаражей, открытых стоянок без технического обслуживания на 1-2 легковые машины, на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства или жилого дома блокированной застройки, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать 3-х метров. Максимальная общая площадь вновь размещаемых и реконструируемых встроенных или отдельностоящих гаражей, открытых стоянок без технического обслуживания на 1-2 легковые машины, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать 60 кв. м.*

*5. Максимальная высота объекта капитального строительства, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать 2/3 высоты объекта капитального строительства отнесенного к основному виду разрешенного использования и размещенному на одном с ним земельном участке. Максимальная площадь отдельно стоящего объекта капитального строительства, кроме гаражей, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать 75% от общей площади объекта капитального строительства отнесенного к основному виду разрешенного использования и размещенному на одном с ним земельном участке.*

*6. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.*

*7. Формирование земельных участков посредством разделения исходного участка на несколько участков меньшего размера может быть осуществлено при условии, что площади вновь формируемых участков не будут меньше установленных для данной зоны минимальных показателей. Исключения могут быть предоставлены только по процедурам специальных согласований, проводимых в порядке статей 25, 26 настоящих Правил.*

*8. Допускаются отклонения от представленных в таблице показателей отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:*

* *имеется взаимное согласие владельцев земельных участков на указанные отклонения;*
* *расстояния между основными строениями (жилыми домами) равны или превышают 6 метров, а расстояния между вспомогательными строениями (хозяйственными постройками, гаражами и проч.) равны или превышают 2 метра (допускается также блокирование вспомогательных строений по границам земельных участков, при условии устройства брандмауэрных стен).*
* *соблюдаются нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.*

**Ж-2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами**

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

**Основные виды разрешенного использования:**

* + многоквартирные жилые дома не выше 4 этажей;
  + жилые дома секционного и блокированного типа в 2-4 этажа с придомовыми участками;
  + детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
  + школы общеобразовательные, начальные и средние;
  + многопрофильные учреждения дополнительного образования;
  + спортплощадки, теннисные корты;
  + аптеки;
  + пункты оказания первой медицинской помощи.
* залы, клубы многоцелевого и специализированного использования (с ограничением по времени);

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* хозяйственные постройки;
* сады, огороды, палисадники;
* объекты пожарной охраны (гидранты резервные противопожарные водоемы);
* детские площадки с элементами озеленения, площадки для отдыха с элементами озеленения;
* спортзалы, залы рекреации (с бассейном и без);
* площадки для выгула собак с элементами озеленения;
* автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
* площадки для сбора мусора;
* элементы благоустройства.

**Условно разрешенные виды использования:**

* многоквартирные многоэтажные жилые дома 5-10 этажей;
* киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
* специальные жилые дома для престарелых и инвалидов;
* офисы;
* административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня;
* учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских;
* конфессиональные объекты;
  + амбулаторно-поликлинические учреждения;
  + отделения, участковые пункты милиции;
* гостиницы;
* учреждения социальной защиты;
* физкультурно-оздоровительные сооружения;
* учреждения культуры и искусства локального и районного значения;
* магазины;
* встроенно-пристроенные обслуживающие объекты;
* жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
* общественные резервуары для хранения воды;
* объекты бытового обслуживания;
* предприятия общественного питания;
* временные торговые объекты,
* учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
* гаражи для индивидуальных легковых автомобилей, подземные, полуподземные;
* автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
* автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
* сооружения связи, радиовещания и телевидения;
* общественные бани.

*Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.*

**Ж-3. Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны.**

*Зона индивидуальной жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с минимально разрешенным набором услуг местного значения.*

**Условно разрешенные виды использования:**

* объекты индивидуального жилищного строительства;
* детские сады, детские дошкольные учреждения;
* школы общеобразовательные, начальные и средние;
* многопрофильные учреждения дополнительного образования;
* пункты оказания первой медицинской помощи;
* отделения, участковые пункты милиции;
* отделения связи;
* детские площадки с элементами озеленения, площадки для отдыха с элементами озеленения;
* площадки для выгула собак с элементами озеленения.
* хозяйственные постройки;
* сады, огороды, палисадники;
* теплицы оранжереи;
* индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
* общественные резервуары для хранения воды;
* индивидуальные бани;
* оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);
* физкультурно-оздоровительные сооружения;
* гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные);
* открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
* временные объекты торговли;
* аптеки;
* спортплощадки, теннисные корты;
* спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);
* залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
* киоски, лоточная торговля, павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
* магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м;
* кафе, закусочные, столовые в отдельно стоящих зданиях;
* строения для содержания домашнего скота и птицы;
* жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
* элементы благоустройства.

*Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.*

*Примечания:*

*1) В границах данной зоны допускается 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.*

*2) Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с* [*градостроительным регламентом*](http://garant.park.ru:80/doc.jsp?urn=urn:garant:12038258&anchor=109#109)*, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.*

*3)*[*Реконструкция*](http://garant.park.ru:80/doc.jsp?urn=urn:garant:12038258&anchor=1014#1014) *объектов капитального* [*строительства*](http://garant.park.ru:80/doc.jsp?urn=urn:garant:12038258&anchor=1013#1013)*, несоответствующих градостроительным регламентам, может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.*

*4) В случае, если использование земельных участков и* [*объектов капитального строительства*](http://garant.park.ru:80/doc.jsp?urn=urn:garant:12038258&anchor=1010#1010)*, несоответствующих градостроительным регламентам, продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.*

**Ж-4. Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны.**

Функциональное использование данной зоны не представляется возможным по причине невозможности совмещения основных видов разрешенного использования жилой зоны с требованиями, устанавливаемыми в территории санитарно-защитной зоне.

Данная зона или какая либо её часть может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории при соответствующей обоснованной корректировки санитарно-защитной зоны.

Функциональное использование данной территории возможно при осуществлении следующих мероприятий:

- разработать перечень мероприятий по нейтрализации вредного воздействия и установить сроки реализации указанных мероприятий;

- осуществить перезонирование территории данной зоны.

**Ж-5. Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной и санитарно-защитной зоны.**

Функциональное использование данной зоны не представляется возможным по причине невозможности совмещения основных видов разрешенного использования жилой зоны с требованиями, устанавливаемыми в территории санитарно-защитной зоне.

Данная зона или какая либо её часть может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории при соответствующей обоснованной корректировки санитарно-защитной зоны.

Функциональное использование данной территории возможно при осуществлении следующих мероприятий:

- разработать перечень мероприятий по нейтрализации вредного воздействия и установить сроки реализации указанных мероприятий;

- осуществить перезонирование территории данной зоны.

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

**Статья 46.2 Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны.**

**О-1. Зона делового, общегородского и коммерческого назначения.**

Зона делового, общественного и коммерческого назначения выделена для обеспечения правовых условий использования и формирования объектов с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения, связанных прежде всего с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Основные виды разрешенного использования:**

* административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации поселкового и районного значения;
* многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
* офисы;
* представительства;
* кредитно-финансовые учреждения;
* судебные и юридические органы;
* проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны;
* гостиницы;
* информационные туристические центры, центры обслуживания туристов;
* физкультурно-оздоровительные сооружения;
* плавательные бассейны;
* спортивные залы местного значения;
* учреждения культуры и искусства;
* учреждения социальной защиты;
* музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи;
* кинотеатры, видеосалоны;
* библиотеки, архивы, информационные центры, справочные бюро;
* клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;
* дворец бракосочетаний;
* залы аттракционов и игровых автоматов;
* танцзалы, дискотеки;
* компьютерные центры, интернет-кафе;
* временные торговые объекты;
* магазины, торговые комплексы, торговые дома, дома быта;
* крупные торговые комплексы;
* рынки, ярмарки, выставки товаров;
* рекламные агентства;
* фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
* транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т.д.,
* предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);
* объекты бытового обслуживания;
* центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирование, брошюровка и пр.)
* фотосалоны;
* приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
* пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания;
* центральные предприятия связи, отделения связи, почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;
* амбулаторно-поликлинические учреждения;
* аптеки;
  + пункты оказания первой медицинской помощи;
  + детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
* школы общеобразовательные, начальные и средние;
* многопрофильные учреждения дополнительного образования;
* учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских;
* отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты (районные и городские);
* отделения, участковые пункты милиции;
* общественные туалеты.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;
* парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
* элементы благоустройства.

**Условно разрешенные виды использования:**

* многоквартирные многоэтажные жилые дома; многоквартирные многоэтажные жилые дома 5-10 этажей;
  + многоквартирные жилые дома не выше 4 этажей;
  + жилые дома секционного и блокированного типа в 2-4 этажа с придомовыми участками;
* объекты индивидуального жилищного строительства;
* конфессиональные объекты;
* бани, банно-оздоровительные комплексы;
* учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
* пожарные части;
* ветлечебницы без содержания животных;
* гаражи индивидуальных легковых автомобилей;
* автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
* предприятия автосервиса.

*Предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории.*

**КБ-1. Зона социального и коммунально-бытового назначения.**

Зона социального и коммунально-бытового назначения выделена для обеспечения правовых условий использования и формирования объектов непроизводственного назначения и обслуживающих центров. Особенностью зоны является сочетание объектов связанных с обеспечением производственной и другой деятельности и обслуживающих объектов местного значения.

**Основные виды разрешенного использования:**

* бани, банно-оздоровительные комплексы;
* учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
* пожарные части;
* ветлечебницы без содержания животных;
* гаражи индивидуальных легковых автомобилей;
* открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
* подземные и полуподземные автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
* открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
* автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
* предприятия автосервиса, не требующей организации санитарно-защитных зон;
* объекты складского назначения, не требующей организации санитарно-защитных зон;
* административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации поселкового и районного значения;
* многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
* офисы;
* представительства;
* кредитно-финансовые учреждения;
* судебные и юридические органы;
* проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны;
* гостиницы;
* информационные туристические центры, центры обслуживания туристов;
* физкультурно-оздоровительные сооружения;
* плавательные бассейны;
* спортивные залы местного значения;
* учреждения культуры и искусства;
* учреждения социальной защиты;
* музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи;
* кинотеатры, видеосалоны;
* библиотеки, архивы, информационные центры, справочные бюро;
* клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;
* дворец бракосочетаний;
* залы аттракционов и игровых автоматов;
* танцзалы, дискотеки;
* компьютерные центры, интернет-кафе;
* временные торговые объекты;
* магазины, торговые комплексы, торговые дома, дома быта;
* крупные торговые комплексы;
* рынки, ярмарки, выставки товаров;
* рекламные агентства;
* фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
* транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т.д.,
* предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);
* объекты бытового обслуживания;
* центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирование, брошюровка и пр.)
* фотосалоны;
* приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
* пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания;
* центральные предприятия связи, отделения связи, почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;
* амбулаторно-поликлинические учреждения;
* аптеки;
  + пункты оказания первой медицинской помощи;
* учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских;
* отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты (районные и городские);
* отделения, участковые пункты милиции;
* общественные туалеты.

**Условно разрешенные виды использования:**

* многоквартирные многоэтажные жилые дома; многоквартирные многоэтажные жилые дома 5-10 этажей;
  + многоквартирные жилые дома не выше 4 этажей;
  + жилые дома секционного и блокированного типа в 2-4 этажа с придомовыми участками;
* объекты индивидуального жилищного строительства;
  + детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
* школы общеобразовательные, начальные и средние;
* многопрофильные учреждения дополнительного образования.

**О-2. Зона детских дошкольных и общеобразовательных учреждений**

Зона предназначена для закрепления земельных участков для размещения дошкольных и общеобразовательных учреждений, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

**Основные виды разрешенного использования:**

* детские дошкольные учреждения;
* школы общеобразовательные;
* специализированные школы (с углубленным изучением языков, математики и др.), лицеи, гимназии, колледжи;
* учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских;
* многопрофильные учреждения дополнительного образования.
* станция юных техников (натуралистов, туристов);
* библиотеки, архивы;
* спортзалы, залы рекреации (с бассеином или без);
* спортивные площадки, стадионы, теннисные корты.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* общежития, связанные с производством и образованием;
* пункты оказания первой медицинской помощи;
* лектории;
* физкультурно-оздоровительные сооружения;
* предприятия общественного питания;
* гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения;
* элементы благоустройства.

**Условно разрешенные виды использования:**

* организации, учреждения, управления;
* школы-интернаты.

**О-3. Зона образовательных учреждений высшего и среднего профессионального образования**

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

**Основные виды разрешенного использования:**

* высшие учебные заведения;
* учреждения среднего специального и профессионального образования;
* учебно-лабораторные, научно-лабораторные корпуса, учебно-производственные мастерские;
* мастерские (художественные, скульптурные, столярные и др.);
* библиотеки, архивы;
* спортзалы, залы рекреации (с бассеином или без);
* спортивные площадки, стадионы, теннисные корты;
* клубы;
* музеи, выставочные залы;
* танцзалы, дискотеки;
* общественные туалеты.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* общежития, связанные с производством и образованием;
* аптеки;
* пункты оказания первой медицинской помощи;
* физкультурно-оздоровительные сооружения;
* предприятия общественного питания;
* гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения;
* парковки;
* объекты пожарной охраны;
* элементы благоустройства.

**Условно разрешенные виды использования:**

* организации, учреждения, управления;
* школы-интернаты;
* многопрофильные учреждения дополнительного образования;
* проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации;
* учреждения культуры и искусства локального и районного значения;
* амбулаторно-поликлинические учреждения;
* конфессиональные объекты;
* магазины;
* временные торговые объекты;
* автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

**О-4. Зона объектов религиозного назначения.**

Зона предназначена для размещения объектов религиозного назначения, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

**Основные виды разрешенного использования:**

* объекты, связанные с отправлением культа;
* объекты, сопутствующие отправлению культа;
* гостиницы, дома приезжих;
* жилые дома священнослужителей и обслуживающего персонала;
* киоски, временные павильоны розничной торговли.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* хозяйственные корпуса;
* общественные туалеты;
* элементы благоустройства.

**О-5. Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты.**

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

**Основные виды разрешенного использования:**

* профилактории;
* санатории;
* стационары;
* амбулаторно-поликлинические учреждения;
* станции скорой помощи;
* аптеки;
* пункты оказания первой медицинской помощи;
* учреждения социальной защиты.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения;
* автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

**Условно разрешенные виды использования:**

* стационары специального назначения;
* специальные учреждения социальной защиты;
* конфессиональные объекты.

*Предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории.*

**О-6. Общественно-деловая зона в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны.**

Данная зона выделена для обеспечения правовых условий использования и формирования объектов с ограниченным спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.

**Основные виды разрешенного использования:**

* спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;
* объекты торговли;
* объекты общественного питания;
* мотели, гостиницы
* нежилые помещения для дежурного персонала;
* помещения для пребывания работающих по вахтовому методу(не более двух недель).

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;
* парковки;
* элементы благоустройства.

**Условно разрешенные виды использования:**

* бани, банно-оздоровительные комплексы;
* учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
* пожарные части;
* ветлечебницы без содержания животных;
* гаражи индивидуальных легковых автомобилей;
* автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
* предприятия автосервиса.

*Предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории.*

**О-6. Общественно-деловая зона в сфере действия ограничений водоохраной зоны.**

**Условно разрешенные виды использования:**

* учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
* административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации поселкового и районного значения;
* многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
* офисы;
* представительства;
* кредитно-финансовые учреждения;
* судебные и юридические органы;
* гостиницы;
* информационные туристические центры, центры обслуживания туристов;
* физкультурно-оздоровительные сооружения;
* спортивные залы местного значения;
* учреждения культуры и искусства;
* учреждения социальной защиты;
* музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи;
* кинотеатры, видеосалоны;
* библиотеки, архивы, информационные центры, справочные бюро;
* клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;
* дворец бракосочетаний;
* залы аттракционов и игровых автоматов;
* танцзалы, дискотеки;
* компьютерные центры, интернет-кафе;
* временные торговые объекты;
* магазины, торговые комплексы, торговые дома, дома быта;
* рекламные агентства;
* фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
* кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т.д.,
* предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);
* объекты бытового обслуживания;
* центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирование, брошюровка и пр.)
* фотосалоны;
* пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания;
* центральные предприятия связи, отделения связи, почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;
* амбулаторно-поликлинические учреждения;
* аптеки;
  + пункты оказания первой медицинской помощи;
* учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских;
* отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты (районные и городские);
* отделения, участковые пункты милиции;
  + многоквартирные жилые дома не выше 4 этажей;
  + жилые дома секционного и блокированного типа в 2-4 этажа с придомовыми участками;
* объекты индивидуального жилищного строительства;
  + детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
* школы общеобразовательные, начальные и средние;
* многопрофильные учреждения дополнительного образования.

*Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.*

*Примечания:*

*1) В границах данной зоны допускается 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.*

*2) Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с* [*градостроительным регламентом*](http://garant.park.ru:80/doc.jsp?urn=urn:garant:12038258&anchor=109#109)*, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.*

*3)*[*Реконструкция*](http://garant.park.ru:80/doc.jsp?urn=urn:garant:12038258&anchor=1014#1014) *объектов капитального* [*строительства*](http://garant.park.ru:80/doc.jsp?urn=urn:garant:12038258&anchor=1013#1013)*, несоответствующих градостроительным регламентам, может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.*

*4) В случае, если использование земельных участков и* [*объектов капитального строительства*](http://garant.park.ru:80/doc.jsp?urn=urn:garant:12038258&anchor=1010#1010)*, несоответствующих градостроительным регламентам, продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.*

**Статья 46.3. Градостроительные регламенты. Производственные зоны.**

**Пр-1. Зона производственно-коммунальных объектов II класса вредности.**

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов II класса вредности и ниже, иных объектов в соответствии с нижеприведенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Основные виды разрешенного использования:**

* промышленные предприятия и коммунально-складские организации II класса вредности;
* промышленные предприятия и коммунально-складские организации III класса вредности;
* промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов вредности;
* объекты складского назначения II-III классов вредности
* объекты складского назначения IV-V классов вредности;
* энергоисточники коммунальной инфраструктуры;
* оптовые базы и склады;
* объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
* производственно-лабораторные корпуса;
* офисы, конторы;
* 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;
* объекты складского назначения различного профиля;
* объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
* отделения, участковые пункты милиции;
* объекты пожарной охраны;
* сооружения для хранения транспортных средств;
* предприятия автосервиса;
* АЗС;
* АГЗС.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения;
* административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения;
* офисы и представительства;
* судебные и юридические органы;
* многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
* кредитно-финансовые учреждения;
* здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий;
* спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий;
* проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий;
* конфессиональные объекты;
* пункты оказания первой медицинской помощи;
* предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;
* рынки промышленных товаров;
* крупные торговые комплексы;
* торгово-выставочные комплексы;
* магазины;
* временные торговые объекты;
* предприятия общественного питания;
* объекты бытового обслуживания;
* учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
* отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские;
* отделения, участковые пункты милиции;
* пожарные части;
* ветлечебницы.

**Условно разрешенные виды использования:**

* общежития, связанные с производством и образованием;
* гостиницы.

*Примечания:*

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

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

*Предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории.*

**Пр-2.** **Зона производственно-коммунальных объектов III класса вредности.**

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

**Основные виды разрешенного использования:**

* промышленные предприятия и коммунально-складские организации III класса вредности;
* промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов вредности;
* объекты складского назначения III класса вредности;
* объекты складского назначения IV-V классов вредности;
* энергоисточники коммунальной инфраструктуры;
* оптовые базы и склады;
* сооружения для хранения транспортных средств;
* автотранспортные предприятия;
* автобусные парки;
* проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
* АЗС;
* АГЗС.

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения;
* административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения;
* офисы и представительства;
* судебные и юридические органы;
* многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
* кредитно-финансовые учреждения;
* здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий;
* спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий;
* проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации;
* конфессиональные объекты;
* пункты оказания первой медицинской помощи;
* предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;
* рынки промышленных товаров;
* крупные торговые комплексы;
* торгово-выставочные комплексы;
* магазины;
* временные торговые объекты;
* предприятия общественного питания;
* объекты бытового обслуживания;
* учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
* отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты (районные и городские);
* отделения, участковые пункты милиции;
* пожарные части;
* антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
* ветлечебницы с содержанием животных;
* ветеринарные приемные пункты.

**Условно разрешенные виды использования:**

* общежития, связанные с производством и образованием;
* гостиницы.

*Предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории.*

**Пр-3**. **Зона производственно-коммунальных объектов производственно-коммунальных объектов IV-V классов вредности.**

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов IV классов вредности, иных объектов в соответствии с нижеприведенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Основные виды разрешенного использования:**

* промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов вредности;
* объекты складского назначения IV-V классов вредности;
* энергоисточники коммунальной инфраструктуры;
* оптовые базы и склады;
* сооружения для хранения транспортных средств;
* предприятия автосервиса;
* АЗС;
* АГЗС.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения;
* административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения;
* офисы и представительства;
* судебные и юридические органы;
* многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
* кредитно-финансовые учреждения;
* здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий;
* спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий;
* проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации;
* конфессиональные объекты;
* пункты оказания первой медицинской помощи;
* предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;
* рынки промышленных товаров;
* крупные торговые комплексы;
* торгово-выставочные комплексы;
* магазины;
* временные торговые объекты;
* предприятия общественного питания;
* объекты бытового обслуживания;
* учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
* отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты (районные и городские);
* отделения, участковые пункты милиции;
* пожарные части;
* ветлечебницы.

**Условно разрешенные виды использования:**

* общежития, связанные с производством и образованием;
* гостиницы.

*Предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории.*

**Пр-3'**. **Зона производственно-коммунальных объектов производственно-коммунальных объектов IV-V классов вредности.**

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов IV классов вредности, иных объектов в соответствии с нижеприведенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Основные виды разрешенного использования:**

* промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов вредности;
* объекты складского назначения IV-V классов вредности;
* энергоисточники коммунальной инфраструктуры;
* оптовые базы и склады;
* сооружения для хранения транспортных средств;
* предприятия автосервиса;
* АЗС;
* АГЗС.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения;
* административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения;
* офисы и представительства;
* судебные и юридические органы;
* многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
* кредитно-финансовые учреждения;
* здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий;
* спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий;
* проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации;
* конфессиональные объекты;
* пункты оказания первой медицинской помощи;
* предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;
* рынки промышленных товаров;
* крупные торговые комплексы;
* торгово-выставочные комплексы;
* магазины;
* временные торговые объекты;
* предприятия общественного питания;
* объекты бытового обслуживания;
* учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
* отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты (районные и городские);
* отделения, участковые пункты милиции;
* пожарные части;
* ветлечебницы.

**Условно разрешенные виды использования:**

* общежития, связанные с производством и образованием;
* гостиницы.

*Предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории.*

**Пр-4**. **Зона производственно-коммунальных объектов в сфере действия ограничений водоохраной зоны.**

**Условно разрешенные виды использования:**

- Промышленные объекты и производства по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ I-V классов вредности.

* ветлечебницы с содержанием животных;
* ветеринарные приемные пункты.

**Пр-5. Зона зеленых насаждений, выполняющих санитарно-защитные функции**

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

**Основные виды разрешенного использования:**

* озеленение специального назначения.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* объекты капитального строительства, разрешенные к размещению в части территорий санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.

**Статья 46.4. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур.**

**Т-1. Зона транспортной инфраструктуры.**

Зона предназначена для размещения сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта, 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.

Для предотвращения вредного воздействия объектов транспортной инфраструктуры на среду жизнедеятельности, обеспечивается соблюдение необходимых расстояний от таких объектов и других требований в соответствии с государственными градостроительными и специальными нормативами.

**Основные виды разрешенного использования:**

* вокзалы, автостанции;
* АЗС, АГЗС;
* станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
* открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
* объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
* санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
* антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.
* размещение объектов дорожного сервиса;
* сооружения и коммуникации транспортной инфраструктуры;
* гостиницы.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* временные торговые объекты;
* магазины, торговые павильоны;
* киоски, лоточная торговля, павильоны розничной торговли;
* автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
* элементы благоустройства.

**Условно разрешенные виды использования:**

* предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты);
* аптеки;
* питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
* антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

*Предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории.*

**Статья 46.5. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования.**

**СХ-1. Зона сельскохозяйственного использования.**

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также отдыха при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования.

**Основные виды разрешенного использования:**

* дачи;
* выращивание сельскохозяйственных культур - цветов, овощей, фруктов;
* сады, огороды.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* теплицы;
* оранжереи;
* надворные постройки - сараи для садовых принадлежностей, туалеты, бани;
* индивидуальные гаражи на придомовом участке или парковки;
* индивидуальная трудовая деятельность (без нарушения принципов добрососедства);
* водозаборы;
* резервуары для хранения воды;
* детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
* постройки для содержания мелких домашних животных.

**Условно разрешенные виды использования:**

* коллективные овощехранилища;
* аптечные киоски, лоточная торговля, временные павильоны, розничной торговли и обслуживания;
* места для кемпингов, пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха на природе;
* жилые дома коттеджного типа на 1 семью, отдельностоящие и сблокированные;
* ветеринарные приемные пункты.

**СХ-2. Зона сельскохозяйственного использования в сфере действия ограничения водоохраной зоны.**

Функциональное использование данной зоны не представляется возможным по причине невозможности совмещения основных видов разрешенного использования объектов зоны сельскохозяйственного использования с требованиями, устанавливаемыми в сфере действия ограничений водоохраной зоны.

Функциональное использование данной территории возможно при осуществлении следующих мероприятий:

1) Разработать перечень мероприятий по нейтрализации вредного воздействия и установить сроки реализации указанных мероприятий;

2) Осуществить перезонирование территории данной зоны.

**Статья 46.6. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны.**

**Р-1. Зона городских парков, скверов, бульваров.**

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

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования (городских парков, скверов, бульваров) переведены в установленном порядке на основании проектов планировки 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, 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:**

* парки;
* набережные;
* скверы, сады, бульвары;
* регулируемая рубка деревьев;
* вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха: бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы;
* игровые детские площадки;
* спортплощадки;
* прокат спортивного и игрового инвентаря;
* комплексы аттракционов, игровые залы, бильярдные;
* танцплощадки, дискотеки;
* летние театры и эстрады;
* тир;
* малые архитектурные формы;
* озеленение.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
* некапитальные строения предприятий общественного питания;
* сезонные обслуживающие объекты;
* пункты оказания первой помощи;
* элементы благоустройства.

**Условно разрешенные виды использования:**

* общественные туалеты;
* площадки для выгула собак;
* парковки;
* резервуары для хранения воды;
* объекты пожарной охраны;
* киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли, обслуживания и общественного питания.
* спортивные площадки с капитальными объектами обслуживающего назначения.

**Р-2. Зона спортивных комплексов и сооружений.**

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

**Основные виды разрешенного использования:**

* спортивно-зрелищные сооружения;
* физкультурно-оздоровительные сооружения открытого типа с проведением спортивных игр со стационарными трибунами вместимостью до 100 мест;
* специальные спортивно-развлекательные сооружения;
* спортивные залы местного значения,
* игровые детские площадки;
* спортплощадки, корты.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* учреждения культуры и искусства локального и районного значения;
* аптеки;
* пункты оказания первой медицинской помощи;
* объекты бытового обслуживания;
* отделения, участковые пункты милиции;
* киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли, обслуживания и общественного питания;
* предприятия общественного питания;
* автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

**Условно разрешенные виды использования:**

* организации, учреждения, управления;
* конфессиональные объекты;
* магазины;
* торгово-выставочные комплексы.

*Предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории.*

**Р-3. Зона объектов отдыха и туризма.**

Зона предназначена для размещения объектов отдыха местного населения и туризма, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

**Основные виды разрешенного использования:**

* учреждения отдыха и туризма;
* физкультурно-оздоровительные сооружения;
* лодочные станции;
* лыжные спортивные базы;
* водноспортивные базы;
* базы проката спортивно-рекреационного инвентаря;

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* жилые дома для обслуживающего персонала;
* летние и круглогодичные театры, эстрады, танцевальные залы, дискотеки, кинотеатры, видеосалоны;
* гостиницы, кемпинги;
* аттракционы;
* залы аттракционов и игровых автоматов;
* некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха,
* сезонные обслуживающие объекты.

**Условно разрешенные виды использования:**

* общественные туалеты
* библиотеки;
* музеи, выставочные залы, галереи;
* магазины;
* торговые павильоны;
* торговые киоски;
* лоточная торговля;
* банно-оздоровительные комплексы;
* косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты;
* предприятия общественного питания;
* автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
* автостоянки для временного хранения туристических автобусов.

*Предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории.*

*Примечание:*

*В границах данной зоны допускается 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.*

**Р-4. Зона спортивных комплексов и сооружений районного значения.**

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

**Основные виды разрешенного использования:**

* физкультурно-оздоровительные сооружения открытого типа с проведением спортивных игр со стационарными трибунами вместимостью свыше 500 мест;
* ипподром;
* спортивно-зрелищные сооружения;
* специальные спортивно-развлекательные сооружения;
* спортивные залы местного и районного значения.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* учреждения культуры и искусства локального и районного значения;
* аптеки;
* пункты оказания первой медицинской помощи;
* объекты бытового обслуживания;
* отделения, участковые пункты милиции;
* киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли, обслуживания и общественного питания;
* предприятия общественного питания;
* автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

**Условно разрешенные виды использования:**

* игровые детские площадки;
* спортплощадки, корты.
* организации, учреждения, управления;
* конфессиональные объекты;
* магазины;
* торгово-выставочные комплексы.

*Предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории.*

**Статья 46.7. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения.**

**СО – 1. Зона водозаборных и иных технических сооружений.**

Зона выделена для обеспечения правовых условий использования участков источниками водоснабжения, площадок водопроводных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения.

**Основные виды разрешенного использования:**

* водозаборные сооружения;
* водонакопительные, водонапорные сооружения;
* водопроводные очистные сооружения;
* аэрологические станции;
* метеостанции;
* насосные станции.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* хозяйственные постройки связанные с эксплуатацией источников водоснабжения.

**СО-2. Зона закрытых кладбищ.**

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

**Условно разрешенные виды использования:**

* + - объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны;
    - захоронения;
    - колумбарии;
* мемориальные комплексы;
* дома траурных обрядов;
* бюро похоронного обслуживания;
  + - бюро-магазины похоронного обслуживания;
* конфессиональные объекты;
* открытые бесплатные автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.
* хозяйственные корпуса;
* резервуары для хранения воды;
* объекты пожарной охраны;
* общественные туалеты.

**СО-3. Зона кладбищ.**

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

**Основные виды разрешенного использования:**

* + - объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны;
    - захоронения;
    - колумбарии;
* мемориальные комплексы;
* дома траурных обрядов;
* бюро похоронного обслуживания;
  + - бюро-магазины похоронного обслуживания;
* крематории (для действующих кладбищ);
* конфессиональные объекты.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

Открытые бесплатные автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

**Условно разрешенные виды использования:**

* хозяйственные корпуса;
* резервуары для хранения воды;
* объекты пожарной охраны;
* общественные туалеты.

**Глава 14. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные санитарно-защитными и водоохранными зонами.**

**Статья 47. Описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в установленных санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах и иных зонах с особыми условиями использования территорий.**

**1.** Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на картах статьи 43 настоящих Правил, определяется:

* градостроительными регламентами, определенными статьей 44 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 43 настоящих Правил, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей,
* ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

**2.** Земельные участки и объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 43 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются не соответствующими настоящим Правилам.

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

**3.** Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах, иных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами:

* Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006,
* Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001,
* Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»,
* Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»,
* Федеральный закон от 04.05.99 № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха»,
* Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»,
* 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»,
* Закон Оренбургской области от 7 декабря 1999 г. N 394/82-ОЗ  
  "Об особо охраняемых природных территориях Оренбургской области" (принят Законодательным Собранием Оренбургской области 17 ноября 1999 г.),
* Федеральный закон от 27 февраля 2003 года «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской федерации»,
* Санитарные правила и нормы СанПиН 2.1.4.1110-02 Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения

**4.** Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, 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, определенных статьями 25,26 настоящих Правил.

**Виды объектов, запрещенных к размещению на земельных участках, 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,
* спортивные сооружения,
* 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, определенных статьями 25, 26 настоящих Правил:**

* 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;
* электроподстанции;
* водозаборные 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 объектов капитального строительства, расположенных в водоохранных зонах рек, других водных объектов, устанавливаются:

* виды запрещенного использования,
* условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных главой 8 настоящих Правил.

*Водоохранные зоны*

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

* до десяти километров – в размере пятидесяти метров,
* от десяти до пятидесяти километров – в размере ста метров,
* от пятидесяти километров и более – в размере двухсот метров.

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

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

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

* использование сточных вод 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 водоохранных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов,
* отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 500 м от водного объекта,
* осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений,
* движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

**В границах прибрежных защитных полос, наряду с вышеуказанными ограничениями, запрещаются:**

* 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,
* установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садоводческих участков, выделение участков под индивидуальное строительство,
* выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Указанные дополнительные ограничения распространяются на все водоохранные зоны.

**Виды условно разрешённого использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон:**

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

*Прибрежные защитные полосы*

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

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

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

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

*Охранные зоны водозаборных и иных сооружений*

Охранными зонами водозаборных и иных технических сооружений определяются следующие виды запрещенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и виды действий в пределах таких зон, а также в пределах территориальных зон - зон водозаборных, иных технических сооружений:

* проведение авиационно-химических работ,
* применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками,
* размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, 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, тракторов и других машин и механизмов,
* размещение стоянок транспортных средств,
* проведение рубок лесных насаждений.

**6.Зоны охраны объектов культурного наследия**

На карте статьи 43 настоящих Правил показана охранная зона объектов культурного наследия. В соответствии со ст. 28-30, 34 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и ст. 20, 27, 28 Закона Оренбургской области «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Оренбургской области», хозяйственное освоение земельных участков, в том числе проведение сельскохозяйственных работ, может осуществляться только по предварительному согласованию с госорганом при наличии заключения историко-культурной экспертизы территории, подлежащей хозяйственному освоению.

В связи с этим при оформлении собственности на земельные участки и (или) землеотводах заявителю необходимо обращаться в госорган с целью проведения историко-культурной экспертизы земельного участка и выявления памятников археологии, либо подтверждения отсутствия таковых.