



«УТВЕРЖДЕНО»

**Решением Совета депутатов
муниципального образования
Хиславичского городского поселения
Хиславичского района Смоленской области**

от «___» _____ 20 г. № _____

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

**муниципального образования
Хиславичского городского поселения
Хиславичского района Смоленской области**

2009 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

Глава 1. Порядок применения и внесения изменений в правила землепользования и застройки.

- Статья 1. Положения о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления
- Статья 2. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами
- Статья 3. Положения о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления
- Статья 4. Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки
- Статья 5. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки

5.1. Регулирование землепользования и застройки Государственным уполномоченным органом по охране и использованию памятников истории и культуры

5.2. Порядок предоставления земельных участков на территории муниципального образования Хиславичского городского поселения Хиславичского района Смоленской области

5.3. Отклонения от «Правил землепользования и застройки»

5.4. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Глава 2. Карты градостроительного зонирования.

- Статья 6. Карты границ территориальных зон
 - 6.1. Установление территориальных зон*
 - 6.2. Кодировка территориальных зон.*
 - 6.3. Установление сервитутов.*
- Статья 7. Карта границ с особыми условиями использования территории
- Статья 8. Карта границ территории объектов культурного наследия

Глава 3. Градостроительные регламенты.

- Статья 9. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
 - 9.1. Ж – жилые зоны*
 - 9.2. ОД общественно-деловые зоны*
 - 9.3. П - производственные зоны*
 - 9.4. ИТ - зоны инженерной и транспортной инфраструктур*
 - 9.5. Р – зоны рекреационного назначения*
 - 9.6. ООТ – зоны особо охраняемых территорий*
 - 9.7. С - зоны специального назначения*
- Статья 10. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

10.1. Ж - жилые зоны

10.2. ОД - общественно-деловые зоны

10.3. П - производственные зоны

- **Статья 11. Ограничение использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ**

11.1. Регламенты ограничений по требованиям охраны объектов культурного наследия

11.2. Регламенты ограничений в зонах влияния природных и техногенных факторов

11.3. Регламенты, обусловленные экологическими и санитарно-гигиеническими ограничениями

11.4. Регламенты ограничений по требованиям охраны транспортных объектов и коммуникаций

11.5. Регламенты ограничений по требованиям охраны инженерных коммуникаций

11.6. Порядок использования и строительные изменения объектов, не соответствующих регламенту

Приложение 1. Информационные источники регламентов (сводный перечень документов всех уровней)

Приложение 2. Перечень размеров водоохраных зон и прибрежных защитных полос водотоков и водоёмов муниципального образования Хиславичского городского поселения Хиславичского района Смоленской области

Приложение 3. Перечень размеров санитарно-защитных зон объектов муниципального образования Хиславичского городского поселения Хиславичского района Смоленской области

Глава 1. Порядок применения и внесения изменений в правила землепользования и застройки

Настоящие «Правила» применяются в градостроительной практике при решении следующих вопросов:

- разработка и согласование проектной документации на объект строительства, реконструкции, капитального ремонта, реставрации и благоустройство земельного участка;
- предоставление разрешения на строительство, строительное изменение объекта недвижимости и его эксплуатацию;
- предоставление прав на земельные участки гражданам и юридическим лицам;
- подготовка оснований и условий для принятия решений об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд, а также для установления сервитутов;
- контроль над использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применение штрафных санкций в случаях правонарушений;
- обеспечение открытости и доступности для граждан и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участие в принятии решений по этим вопросам;
- внесение изменений и дополнений в настоящие «Правила», в том числе по инициативе граждан;
- иные действия, связанные с регулированием землепользования и застройки.

Статья 1. Положения о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления

1.1. Полномочия органов местного самоуправления Хиславичского городского поселения Хиславичского района Смоленской области по градостроительной деятельности включают:

- подготовку и утверждение документов территориального планирования, в пределах своих полномочий;
- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
- утверждение правил землепользования и застройки;
- утверждение документации по планировке территории;
- выдачу разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения.

1.2. Регулирование и контроль землепользования и застройки со стороны администрации поселения осуществляют:

- Глава муниципального образования Хиславичского городского поселения Хиславичского района Смоленской области;
- Администрация Хиславичского городского поселения Хиславичского района Смоленской области.

1.3. На основании постановления Главы муниципального образования Хиславичского городского поселения Хиславичского района Смоленской области создается Комиссия по землепользованию и застройке, которая является постоянно действующим консультативным органом при Главе муниципального образования Хиславичского городского поселения Хиславичского района Смоленской области и формируется для обеспечения реализации настоящих «Правил».

1.4. Комиссия по землепользованию и застройке:

- рассматривает заявки на предоставление земельных участков для строительства объектов, требующих получения специальных согласований в соответствии с главой 3 настоящих «Правил»;
- рассматривает заявки на строительство и изменение видов использования недвижимости, требующих получения специального согласования в соответствии с настоящими «Правилами»;
- проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенном градостроительным кодексом (статья 31, часть 14, 15, 16);
- подготавливает Главе муниципального образования Хиславичского городского поселения Хиславичского района Смоленской области рекомендации по результатам общественных слушаний, в том числе рекомендации о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от «Правил», рекомендации по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов администрации, касающихся вопросов землепользования и застройки;
- организует подготовку предложений о внесении дополнений и изменений в «Правила» по процедурам согласно статьям 7-9 настоящих «Правил», а также

проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих «Правил» (см. приложение).

Статья 2. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

1. Владелец недвижимости – физическое или юридическое лицо, имеет право без разрешения на строительство изменить один вид разрешенного использования земельного участка и объекта на другой вид разрешенного использования при одновременном наличии следующих условий:

- выбираемый владельцем вид использования обозначен в регламенте соответствующей зоны как основной или сопутствующий;
- действия по изменению вида использования не связаны с изменениями объемно-планировочных параметров объекта, снижением надежности и безопасности несущих конструкций и внешнего архитектурного облика и не приведут к нарушениям противопожарных и санитарных норм и правил.

2. Для строительных изменений объектов, не отвечающих этим условиям, необходимо получение разрешения на строительство.

Статья 3. Положения о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления

3.1. На основании карты градостроительного зонирования территории муниципального образования Хиславичского городского поселения Хиславичского района Смоленской области, на которую распространяется действие «Правил», в соответствии с Градостроительным кодексом (глава 5) разрабатывается документация по планировке территории для размещения объектов капитального строительства – проекты планировки, проекты межевания, на основании которых устанавливаются или уточняются границы земельных участков.

Подготовка документации по планировке территории, предусмотренной Градостроительным кодексом, осуществляется в отношении как застроенных, так и предназначенных для застройки и размещения линейных объектов.

При подготовке документации для земельных участков, не подлежащих застройке (леса, открытые ландшафты и т. п.), следует руководствоваться водным, лесным и земельным законодательством.

3.2. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается органом местного самоуправления муниципального образования Хиславичского городского поселения Хиславичского района Смоленской области и осуществляется на основании генерального плана и правил землепользования и застройки.

3.3. Порядок подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений органов местного самоуправления, устанавливается Градостроительным кодексом (статьи 41, 43, 45, 46) и местными нормативными правовыми актами и до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

Статья 4. Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки

Изменения и дополнения к «Правилам» могут касаться территориального зонирования и видов использования земельных участков, регламентов ограничений на их использование, параметров строительной деятельности и отдельных формулировок регламентов.

Все многообразие видов изменений может быть сведено к двум группам:

а) изменения, не затрагивающие имущественные интересы и иные законные права отдельных граждан и юридических лиц, не влекущие за собой нарушений государственных или муниципальных (уставных) нормативных и правовых требований.

К этой группе вносимых в «Правила» изменений относятся:

- изменения в территориальном зонировании, вызванные разработкой и утверждением в установленном порядке документации по планировке территории, корректировкой генерального плана, проекта городской черты, проекта зон охраны объектов культурного наследия, возникшие в результате внесения изменений в вышеназванную документацию;
- изменения, обусловленные сокращением зон действия различных видов ограничений или ужесточением средоохранных требований;
- изменение или дополнение списков разрешенных видов использования территории, обусловленное изменением государственных нормативов и правил;
- изменения в списках параметров разрешенных строительных и градостроительных изменений, обусловленные введением новых государственных нормативов и правил или утверждением в установленном порядке проектов планировки, межевания и застройки (все перечисленные изменения и дополнения к «Правилам» не требуют проведения общественных слушаний и рассмотрения в Совете депутатов, вносятся по решению Администрации путем принятия специального постановления);
- обусловленные стремлением повысить эффективность функционального использования территории или безопасность проживания в ее пределах (такого рода изменения при надлежащем обосновании подлежат специальному согласованию на публичных слушаниях и с учетом результатов этих слушаний – утверждению Советом депутатов).

б) изменения, затрагивающие интересы отдельных граждан, но в конечном итоге направленные на оздоровление среды, улучшение обслуживания населения путем проведения мероприятий, не предусмотренных генеральным планом.

1. Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса.
2. Основаниями для рассмотрения Главой Администрации вопроса о внесении изменений в «Правила» являются:
 - несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану, возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;
 - поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.
3. Предложения о внесении изменений в «Правила» направляются в комиссию:
 - федеральными органами исполнительной власти в случаях, если «Правила» могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

- органами исполнительной власти Смоленской области в случаях, если «Правила» могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;
 - органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории поселения;
 - физическими и юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения «Правил» земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред и правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений
4. Основанием для подготовки проекта изменений и дополнений по инициативе органа местного самоуправления является распоряжение Администрации об изменении «Правил» в связи с планируемыми действиями по развитию территорий поселения. Распоряжение публикуется в местной печати для обсуждения.
5. Основанием для рассмотрения вопроса об изменениях «Правил» в части регламентов использования территории или строительных параметров по инициативе граждан и юридических лиц являются ходатайства владельцев недвижимости о внесении конкретных изменений в «Правила». Ходатайство должно мотивированно обосновать:
- невозможность эффективного использования недвижимости или осуществления общественных интересов в рамках установленных Правилами ограничений;
 - совместимость предлагаемых видов использования или параметров изменений с видами использования сопредельных объектов;
 - соответствие размеров земельного участка предлагаемому виду его использования;
 - отсутствие вероятности негативного воздействия предлагаемого вида использования на окружающую среду.

Ходатайство вносится на рассмотрение Комиссии по землепользованию и застройке, которая организует общественные слушания заинтересованных сторон по этому вопросу. По результатам общественных слушаний Глава Администрации принимает решение о направлении проекта изменений к «Правилам» в Совет депутатов муниципального образования Хиславичского городского поселения Хиславичского района Смоленской области для принятия окончательного решения.

Статья 5. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки

5.1. Регулирование землепользования и застройки Государственным уполномоченным органом по охране и использованию памятников истории и культуры

1. Центр по охране и использованию памятников истории и культуры (Государственный уполномоченный орган) в соответствии с законодательством осуществляет контроль за соблюдением дополнительных градостроительных регламентов по условиям охраны памятников истории, культуры и археологического слоя.

2. Границы ведения Центра в части указанного контроля определяются границами зон действия ограничений по условиям охраны памятников истории, культуры и археологического слоя, отображенными на соответствующей карте настоящих «Правил».

3. Предметы осуществляемого указанным государственным уполномоченным органом контроля и согласований устанавливаются дифференцированно применительно к:

- объектам, включенным в списки памятников истории и культуры;
- объектам, не состоящим в списках памятников истории и культуры и расположенным в зонах охраны памятников истории и культуры;
- объектам, не состоящим в списках памятников истории и культуры и расположенным в зонах регулирования застройки.

3.1. Предметами согласования по объектам, включенным в списки памятников истории и культуры, являются вопросы, определяющие их назначение и характеристики реставрации, решаемые в индивидуальном порядке применительно к каждому объекту.

3.2. Предметами согласования по объектам, не состоящим в списках памятников истории и культуры и расположенным в зонах охраны памятников истории и культуры, являются:

- границы исторически сложившихся домовладений и размеры земельных участков;
- отступы построек от границ земельных участков, соблюдение линий регулирования застройки;
- высота построек;
- архитектурное решение фасадов.

3.3. Предметом согласования по объектам, не состоящим в списках памятников истории и культуры (включая свободные участки, предназначенные для новой застройки) и расположенные в зоне регулирования застройки, является сомасштабность проектируемых построек исторически сложившейся застройке.

3.4. Предметы согласований по объектам, не состоящим в списках памятников истории и культуры, разрабатываются в форме численных значений и предписаний, и, после утверждения в установленном порядке, включаются в настоящие «Правила» как дополнительные градостроительные регламенты по условиям охраны памятников истории, культуры и археологического слоя.

4. Центр по охране и использованию памятников истории и культуры в установленных границах его ведения обеспечивает контроль за соблюдением дополнительных градостроительных регламентов по условиям охраны памятников истории, культуры и археологического слоя путем участия:

- в согласовании:

- планов земельных участков, расположенных в границах зон охраны памятников истории и культуры;
- проектной документации применительно к объектам, строительство, реконструкция которых планируется в границах зон охраны памятников истории и культуры;
- в инспекциях на объектах, где производятся строительные изменения;
- в комиссиях по приемке в эксплуатацию завершенных объектов.

5.2. Порядок предоставления земельных участков на территории муниципального образования Хиславичского городского поселения Хиславичского района Смоленской области

Предоставление земельного участка для строительства может быть осуществлено без предварительного согласования места размещения объектов или с согласованием такового.

1. Предоставление участка без предварительного согласования осуществляется исключительно на торгах (аукционах, конкурсах).

К таким земельным участкам относятся:

- сформированные, но не закрепленные за гражданами или юридическими лицами;
- предназначенные для размещения объектов в соответствии с градостроительной документацией и правилами землепользования и застройки (зонированием территории);
- для индивидуального жилищного строительства;
- для ведения личного подсобного хозяйства.

Процедура проведения торгов (конкурсов, аукционов) определяется Положением, утвержденным Главой Администрации муниципального образования "Хиславичский район".

2. Предоставление земельных участков с предварительным согласованием места размещения объектов осуществляется по заявлению заинтересованных граждан или юридических лиц на имя Главы Администрации муниципального образования "Хиславичский район" о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта.

3. По завершении процедуры выбора участка и предварительного его согласования Глава Администрации муниципального образования "Хиславичский район" принимает постановление о предоставлении земельного участка для строительства. Данное постановление и является основанием для оформления межевого дела и других правоустанавливающих документов на земельный участок.

5.3. Отклонения от «Правил землепользования и застройки»

Отклонением от «Правил» считается санкционированное для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров строительных изменений, заложенных регламентом использования.

Владельцы земельных участков, имеющих неблагоприятные характеристики по размерам, конфигурации и природным ограничительным условиям, не позволяющим

эффективно их использовать в рамках действующих «Правил», могут ходатайствовать об отклонении от «Правил», направляя свое ходатайство в Комиссию по землепользованию и застройке.

Ходатайство должно содержать обоснование необходимости отклонения от «Правил» по мотивам повышения эффективности использования земельного участка, при этом:

- не ущемлять прав и интересов соседей;
- не вступать в противоречия с общественными интересами поселения;
- соблюдать требования санитарной и пожарной безопасности и экологии, условия охраны объектов культурного наследия (при наличии объектов культурного наследия) и иные обязательные требования.

Комиссия по землепользованию и застройке организует общественные слушания по предмету ходатайства и по их результатам направляет свои предложения Главе муниципального образования Хиславичского городского поселения для принятия окончательного решения.

5.4. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

В соответствии с Уставом поселения, Совет депутатов утвердил «Порядок проведения опросов и публичных слушаний», который предусматривает проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.

1. В соответствии с этой установкой подлежат обсуждению на публичных слушаниях:

- проект «Правил землепользования и застройки» в процессе подготовки его к утверждению;
- внесение изменений и дополнений в «Правила» в период их действия;
- предоставление разрешений физическим и юридическим лицам на условно разрешенный вид использования земельного участка;
- отклонение от предусмотренных регламентом параметров объекта капитального строительства.

2. Организация публичных слушаний по всем вопросам применения «Правил» и внесения в них изменений и дополнений является обязанностью Комиссии по землепользованию и застройке при Главе муниципального образования Хиславичского городского поселения Хиславичского района Смоленской области.

3. Участники публичных слушаний вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемого вопроса для включения их в протокол слушаний.

4. Комиссия по итогам обсуждений готовит заключение, которое вместе с обсуждаемыми материалами и протоколами публичных слушаний передается Главе муниципального образования Хиславичского городского поселения Хиславичского района Смоленской области для принятия окончательного решения.

Глава 2. Карты градостроительного зонирования

Статья 6. Карты границ территориальных зон

6.1. Установление территориальных зон.

Порядок установления территориальных зон определен статьей 34 Градостроительного Кодекса РФ.

Границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- функциональных зон и параметров развития, определенных генеральным планом муниципального образования Хиславичского городского поселения Хиславичского района Смоленской области на основании требования принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне и недопущения формирования одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах. Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом взаимоувязанных характеристик по функции, предельным (минимальным и максимальным) размерам земельных участков и предельным (минимальным и максимальным) параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также требований о взаимной безопасности (не причинении друг другу вреда) расположенных рядом объектов недвижимости.

Установление границ территориальных зон на карте зонирования выполнено в соответствии с указаниями части 2 статьи 34 Градостроительного Кодекса РФ с учетом целесообразности их применения в каждом конкретном случае.

На карте градостроительного зонирования территории муниципального образования Хиславичского городского поселения Хиславичского района Смоленской области выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости.

Территориальные зоны на карте градостроительного зонирования покрывают всю территорию муниципального образования Хиславичского городского поселения Хиславичского района Смоленской области в пределах существующих границ.

В «Правилах» принята структура и кодировка территориальных зон, приведенная в таблице 1.

Для каждого вида территориальных зон устанавливается конкретный перечень видов разрешенного использования, который зависит от основной функции землепользования.

Таблица 1

Типы зон	Виды зон
Ж жилые зоны	Ж1 – зона малоэтажной смешанной жилой застройки. Ж2 - зона малоэтажной смешанной жилой застройки. Ж3 - зона смешанной жилой застройки. Ж4-У – зона малоэтажной смешанной жилой застройки с особыми условиями использования территории.
ОД общественно-деловые зоны	ОД1 - зона делового, общественного и коммерческого назначения. ОД2 - зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения.
П производственные зоны	П – зона размещения объектов производственного назначения III-V классов санитарно-эпидемиологической опасности ПС – пространство для разработки проектов санитарно-защитных зон объектов производственного назначения III-V классов санитарно-эпидемиологической опасности
ИТ зоны инженерной и транспортной инфраструктур	ИТ1 - зона транспортной инфраструктуры, пространство для разработки проектов санитарно-защитных зон ИТ2 - зона инженерной инфраструктуры ИТС - пространство для разработки проектов санитарно-защитных зон инженерной и транспортной инфраструктур
Р зоны рекреационного назначения	Р1 – зона рекреационного назначения Р2 – зона рекреационного назначения
ООТ зоны особо охраняемых территорий	ООТ – зона особо охраняемых территорий
С зоны специального назначения	С - зона специального назначения

6.2. Кодировка территориальных зон.

Факторы ограничений в отдельности или в совокупности влияют на процесс формирования территориальных зон, при этом зоны имеют кодировку в соответствии с таблицей 1 ст. 6. «Правил».

Территориальные зоны, в пределах которых регламентируются только виды использования и зоны, в пределах которых регламентируются виды использования с учетом местных условий и ограничительных требований, образуют систему учетных территориальных единиц «Правил», на которые распространяется действие однотипных регламентов.

Эта система в дальнейшем именуется Схемой градостроительного зонирования.

6.3. Установление сервитутов.

В зонах действия ограничений по требованиям охраны инженерно-транспортных коммуникаций и других линейных и точечных объектов (не влекущих за собой изъятия земельных участков у их владельцев) устанавливаются публичные сервитуты.

Статья 7. Карта границ с особыми условиями использования территории

На территории муниципального образования Хиславичского городского поселения Хиславичского района Смоленской области действуют следующие факторы ограничения и регулирования строительства, которые учтены при формировании плана градостроительного зонирования:

7.1. По требованиям охраны объектов культурного наследия:

- 7.1.1. территория объекта культурного наследия
- 7.1.2. охранная зона объекта культурного наследия;
- 7.1.3. зоны регулирования застройки и градостроительных изменений;
- 7.1.4. зона охраняемого ландшафта;
- 7.1.5. охранная зона культурного слоя.

7.2. По воздействию на строительство природных и техногенных факторов:

- 7.2.1. зона затопления паводком 1-% ной обеспеченности;
- 7.2.2. зона подтопления грунтовыми водами;
- 7.2.3. овражные и прибрежно-склоновые (в т. ч. оползневые) территории;
- 7.2.4. заболоченные территории;
- 7.2.5. нарушенные территории.

7.3. По экологическим и санитарно-гигиеническим условиям:

- 7.3.1. санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы;
- 7.3.2. зоны негативных акустических воздействий;
- 7.3.3. зоны негативных воздействий электромагнитных полей;
- 7.3.4. санитарно-защитные полосы водоводов;
- 7.3.5. I пояс зоны санитарной охраны водозаборов;
- 7.3.6. II пояс зоны санитарной охраны водозаборов;
- 7.3.7. прибрежные защитные полосы водотоков и водоемов;
- 7.3.8. водоохранные зоны водотоков и водоемов;
- 7.3.9. особо охраняемые территории.

7.4. По требованиям охраны инженерно-транспортных коммуникаций:

- 7.4.1. придорожная полоса автомобильных дорог вне застроенных территорий;
- 7.4.2. охранная зона магистральных газопроводов;
- 7.4.3. охранная зона воздушных линий электропередачи.

7.5. Локальные ограничения, создаваемые отдельными линейными, точечными и незначительными по площади объектами:

- 7.5.1. охранная зона коммуникаций (кроме указанных в п. 7.4.2 и п. 7.4.3).

Статья 8. Карта границ территории объектов культурного наследия

Муниципальное образование Хиславичское городское поселение Хиславичского района Смоленской области имеет принадлежность к территориям, на которых в соответствии с Градостроительным кодексом градостроительная деятельность подлежит особому регулированию (границы подлежат уточнению по согласованию с органом охраны культурного наследия). В пределах поселения сосредоточены основные ценности культурного наследия: памятники истории, архитектуры и археологии, состоящие на государственной охране и выявленные объекты культурного наследия (археология).

Глава 3. Градостроительные регламенты

Градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования 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, 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.

Статья 9. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определены в соответствии со ст. 37 Градостроительного Кодекса РФ.

1. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;

3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

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

3. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

4. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

5. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

6. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного Кодекса РФ.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

9.1. Ж - жилые зоны

Жилые зоны предназначены в качестве основной функции для постоянного проживания населения и с этой целью подлежат застройке многоквартирными жилыми домами 4-х – 5-ти этажными, малоэтажными жилыми домами (до 3-х этажей включительно) с приквартирными участками и без таковых, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

В жилых зонах допускается в качестве сопутствующей функции размещение отдельно стоящих, встроено-присоединенных объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, в основном, данного жилого образования, культовых зданий, автостоянок, промышленных и коммунально-складских объектов, для которых не требуется организация санитарно-защитных зон.

В пределах жилых зон предусматриваются территории общего пользования для обслуживания населения.

К жилым зонам также относятся территории садоводческих кооперативов, расположенных в границах земель населенного пункта.

Предельные размеры земельных участков для усадебных, блокированных жилых домов устанавливаются специальными правовыми актами органа местного самоуправления на основании Земельного Кодекса РФ.

Режим использования участков определяется градостроительной документацией с учетом законодательства Российской Федерации.

9.1.1. Ж1 – зона малоэтажной смешанной жилой застройки:

- застройка индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками;
- застройка одно-, двухквартирными домами усадебного типа с развитой хозяйственной частью;
- застройка многоквартирными домами не выше 3-х этажей с участками при квартирах.

Виды разрешенного использования земельных участков	№№	Виды разрешенного использования территории	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
Основные	1	Строительство 1-2-квартирных жилых домов усадебного типа.	- Минимальная площадь участков – 400 м ² - Отступ от красной линии в районе сущ. застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией; но не менее 3-5 м; в районе новой застройки – не менее 3-5 м. - К _з – не более 0,4.
	2	Строительство 1-2-квартирных жилых домов усадебного типа с развитой хозяйственной частью.	- Минимальная площадь участков – 1000 м ² . - Отступ от красной линии в районе сущ. застройки – в соответствии со

			сложившейся ситуацией; но не менее 3-5 м; в районе новой застройки – не менее 3-5 м. - К ₃ – не более 0,4.
	3	Строительство многоквартирных домов не выше 3-х этажей с участками при квартирах	- Минимальная площадь участков на квартиру 60-100 м ² (без площади застройки). - Отступ от красной линии в районе сущ. застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией; но не менее 3-5 м; в районе новой застройки – не менее 3-5 м. - К ₃ – не более 0,5.
Вспомогательные	4	Садоводство, цветоводство, огородничество, дачное хозяйство.	
	5	Индивидуальная трудовая деятельность в пределах усадьбы или приквартирного участка, без применения пожароопасных или санитарно вредных материалов и веществ.	
	6	Объекты повседневного обслуживания населения: ДДУ (в том числе семейные детские сады), общеобразовательные школы, объекты торгово-бытового назначения, спортивно-досуговые учреждения, амбулатории, поликлиники, аптечные киоски, опорные пункты охраны порядка, отделения связи.	Магазины торговой площадью до 40 м ² , кроме специализированных магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов.
	7	Зеленые насаждения общего пользования – в общественной зоне	
	8	Детские игровые площадки – в общественной зоне	
	9	Спортплощадки – в общественной зоне	
	10	Гаражи индивидуальных машин: в пределах усадьбы –	на 2 транспортных средства; на 1 транспортное средство.
	11	Объекты пожарной охраны (гидранты, щиты с инвентарем, резервуары и проч.) – в общественной зоне и (или) на участках	По расчету в соответствии СНиП 2.04.02.-84
	12	Площадки для мусоросборников – в общественной зоне	Расстояние до границ участков

			жилых домов, детских учреждений, озелененных площадок следует устанавливать не менее 50, но не более 100 м.
Вспомогательные, требующие согласований	13	Строения для содержания крупных, мелких домашних животных и птицы на участках	
	14	Индивидуальные бани на участках	
	15	Хозяйственные постройки и мастерские на участках	
	16	Теплицы на участках	
Условно разрешенные	17	Индивидуальная трудовая деятельность в пределах приквартирного участка, требующая согласования соответствующих служб государственного надзора (санитарного, противопожарного и др.).	
	18	Объекты отправления культа – в общественной зоне	
	19	Производственные, коммунальные и складские объекты	Класс санитарной вредности – не выше V.

Информационные источники регламентов:

- СНиП 31-02-2001
- СНиП 2.07.01-89*
- СП 30-102-99
- МДС 30-1.99
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03
- Нормативы градостроительного проектирования Смоленской области
- Правовые акты органа местного самоуправления

9.1.2. Ж2 – зона малоэтажной смешанной жилой застройки:

- застройка одно-, двухквартирными домами усадебного типа с развитой хозяйственной частью;
- застройка усадебного типа с минимальной хозяйственной частью;
- застройка индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками.

Виды разрешенного использования земельных участков	№№	Виды разрешенного использования территории	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
Основные	20	Строительство 1-2-квартирных жилых домов усадебного типа (с развитой хозяйственной частью).	- Минимальная площадь участков (с развитой хозяйственной частью) – 1000 м ² - Отступ от красной линии в районе сущ. застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией; но не менее

			3-5 м; в районе новой застройки – не менее 3-5 м. - К _з – не более 0,4.
	21	Строительство 1-2-квартирных жилых домов усадебного типа (с минимальной хозяйственной частью).	- Минимальная площадь участков (с минимальной хозяйственной частью) – 400 м ² . - Отступ от красной линии в районе сущ. застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией; но не менее 3-5 м; в районе новой застройки – не менее 3-5 м. - К _з – не более 0,4.
	22	Строительство 1-2-квартирных жилых домов усадебного типа.	- Минимальная площадь участков – 400 м ² - Отступ от красной линии в районе сущ. застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией; но не менее 3-5 м; в районе новой застройки – не менее 3-5 м. - К _з – не более 0,4.
Вспомогательные	23	Садоводство, цветоводство, огородничество, дачное хозяйство.	
	24	Индивидуальная трудовая деятельность в пределах усадьбы или приквартирного участка, без применения пожароопасных или санитарно вредных материалов и веществ.	
	25	Объекты повседневного обслуживания населения: ДДУ (в том числе семейные детские сады), общеобразовательные школы, объекты торгово-бытового назначения, спортивно-досуговые учреждения, амбулатории, поликлиники, аптечные киоски, опорные пункты охраны порядка, отделения связи.	Магазины торговой площадью до 40 м ² , кроме специализированных магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов.
	26	Зеленые насаждения общего пользования – в общественной зоне	
	27	Детские игровые площадки – в общественной зоне	
	28	Спортплощадки – в общественной зоне	
	29	Гаражи индивидуальных машин: в пределах усадьбы –	на 2 транспортных средства; на 1 транспортное средство.
	30	Объекты пожарной охраны (гидранты, щиты с инвентарем,	По расчету в соответствии СНиП

		резервуары и проч.) – в общественной зоне и (или) на участках	2.04.02.-84
	31	Площадки для мусоросборников – в общественной зоне	Расстояние до границ участков жилых домов, детских учреждений, озелененных площадок следует устанавливать не менее 50, но не более 100 м.
Вспомогательные, требующие согласований	32	Строения для содержания домашних животных и птицы на участках	
	33	Индивидуальные бани на участках	
	34	Хозяйственные постройки и мастерские на участках	
	35	Теплицы на участках	
Условно разрешенные	36	Индивидуальная трудовая деятельность в пределах приквартирного участка, требующая согласования соответствующих служб государственного надзора (санитарного, противопожарного и др.).	
	37	Объекты отправления культа – в общественной зоне	
	38	Производственные, коммунальные и складские объекты	Класс санитарной вредности – не выше V .

Информационные источники регламентов:

- СНИП 31-02-2001
- СНИП 2.07.01-89*
- СП 30-102-99
- МДС 30-1.99
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03
- Нормативы градостроительного проектирования Смоленской области
- Правовые акты органа местного самоуправления

9.1.3. ЖЗ – зона смешанной жилой застройки:

- застройка одно-, двухквартирными домами усадебного типа с минимальной хозяйственной частью;
- застройка многоквартирными домами не выше 3-х этажей с участками при квартирах;
- застройка многоквартирными домами 4-х – 5-ти этажными.

Виды разрешенного использования земельных участков	№№	Виды разрешенного использования территории	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
Основные	39	Строительство 1-2-квартирных жилых домов усадебного типа (с минимальной хозяйственной частью).	- Минимальная площадь участков (с минимальной хозяйственной частью)– 400 м ² . - Отступ от красной

			<p>линии в районе сущ. застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией; но не менее 3-5 м; в районе новой застройки – не менее 3-5 м.</p> <p>- K_3 – не более 0,4.</p>
	40	Строительство многоквартирных домов не выше 3-х этажей с участками при квартирах	<p>- Минимальная площадь участков на квартиру 60-100 м² (без площади застройки).</p> <p>- Отступ от красной линии в районе сущ. застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией; но не менее 3-5 м; в районе новой застройки – не менее 3-5 м.</p> <p>- K_3 – не более 0,5.</p>
	41	Строительство многоквартирных домов 4-х – 5-ти этажных.	<p>- Минимальная площадь 1200 м².</p> <p>- Отступ от красной линии в районе сущ. застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией; но не менее 3-5 м; в районе новой застройки – не менее 3-5 м.</p> <p>- K_3 – не более 0,5.</p>
Вспомогательные	42	Садоводство, цветоводство, огородничество, дачное хозяйство.	
	43	Индивидуальная трудовая деятельность в пределах усадьбы или приквартирного участка, без применения пожароопасных или санитарно вредных материалов и веществ.	
	44	Объекты повседневного обслуживания населения: ДДУ (в том числе семейные детские сады), общеобразовательные школы, объекты торгово-бытового назначения, спортивно-досуговые учреждения, амбулатории, поликлиники, аптечные киоски, опорные пункты охраны порядка, отделения связи.	Магазины торговой площадью до 40 м ² , кроме специализированных магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов.
	45	Зеленые насаждения общего пользования – в общественной зоне	
	46	Детские игровые площадки – в общественной зоне	
	47	Спортплощадки – в общественной зоне	

	48	Гаражи индивидуальных машин: в пределах усадьбы –	на 2 транспортных средства; на 1 транспортное средство.
	49	Объекты пожарной охраны (гидранты, щиты с инвентарем, резервуары и проч.) – в общественной зоне и (или) на участках	По расчету в соответствии СНиП 2.04.02.-84
	50	Площадки для мусоросборников – в общественной зоне	Расстояние до границ участков жилых домов, детских учреждений, озелененных площадок следует устанавливать не менее 50, но не более 100 м.
Вспомогательные, требующие согласований	51	Строения для содержания мелких домашних животных и птицы на участках	
	52	Индивидуальные бани на участках	
	53	Хозяйственные постройки и мастерские на участках	
	54	Теплицы на участках	
Условно разрешенные	55	Индивидуальная трудовая деятельность в пределах приквартирного участка, требующая согласования соответствующих служб государственного надзора (санитарного, противопожарного и др.).	
	56	Объекты отправления культа – в общественной зоне	
	57	Производственные, коммунальные и складские объекты	Класс санитарной вредности – не выше V .

Информационные источники регламентов:

- СНиП 31-02-2001
- СНиП 31-01-2003
- СП 31-107-2004
- СНиП 2.07.01-89*
- СП 30-102-99
- МДС 30-1.99
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03
- Нормативы градостроительного проектирования Смоленской области
- Правовые акты органа местного самоуправления

9.1.4. Ж4-У – зона малоэтажной смешанной жилой застройки с особыми условиями использования территории:

- существующая застройка в охранных и санитарно-защитных зонах.

Виды разрешенного использования земельных участков	№№	Виды разрешенного использования территории	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
Основные	58	Существующие 1-2-квартирные жилые дом усадебного типа (с развитой хозяйственной частью).	- Минимальная площадь участков (с развитой хозяйственной частью) – 1000 м ² - Отступ от красной линии в районе сущ. застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией; но не менее 3-5 м. - К _з – не более 0,4.
	59	Ранее запроектированные 1-2-квартирные жилые дом усадебного типа (с минимальной хозяйственной частью).	- Минимальная площадь участков (с минимальной хозяйственной частью) – 400 м ² . - Отступ от красной линии в районе сущ. застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией; но не менее 3-5 м. - К _з – не более 0,4.
Вспомогательные, требующие согласований	60	Садоводство, цветоводство, огородничество, дачное хозяйство.	
	61	Индивидуальная трудовая деятельность в пределах усадьбы или приквартирного участка, без применения пожароопасных или санитарно вредных материалов и веществ.	
	62	Объекты повседневного обслуживания населения, (ДДУ, общеобразовательные школы, объекты торгово-бытового назначения, спортивно-досуговые учреждения, амбулатории, поликлиники, аптечные киоски, опорные пункты охраны порядка, отделения связи).	Магазины торговой площадью до 40 м ² , кроме специализированных магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов.
	63	Зеленые насаждения общего пользования – в общественной зоне	
	64	Детские игровые площадки – в общественной зоне	

	65	Спортплощадки – в общественной зоне	
	66	Гаражи индивидуальных машин: в пределах усадьбы –	на 2 транспортных средства; на 1 транспортное средство.
	67	Объекты пожарной охраны (гидранты, щиты с инвентарем, резервуары и проч.) – в общественной зоне и (или) на участках	По расчету в соответствии СНиП 2.04.02.-84
	68	Площадки для мусоросборников – в общественной зоне	Расстояние до границ участков жилых домов, детских учреждений, озелененных площадок следует устанавливать не менее 50, но не более 100 м.
	69	Строения для содержания домашних животных и птицы на участках	
	70	Индивидуальные бани на участках	
	71	Хозяйственные постройки и мастерские на участках	
	72	Теплицы на участках	
Условно разрешенные	73	Индивидуальная трудовая деятельность в пределах приквартирного участка, требующая согласования соответствующих служб государственного надзора (санитарного, противопожарного и др.).	
	74	Объекты отправления культа – в общественной зоне	
	75	Производственные, коммунальные и складские объекты	Класс санитарной вредности – не выше V

Информационные источники регламентов:

- СНиП 31-02-2001
- СНиП 2.07.01-89*
- СП 30-102-99
- МДС 30-1.99
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03
- Нормативы градостроительного проектирования Смоленской области
- Правовые акты органа местного самоуправления

9.2. ОД - общественно-деловые зоны

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

В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

9.2.1. ОД1 - зона делового, общественного и коммерческого назначения:

- административно-деловые и хозяйственные учреждения:
 - административно-управленческие учреждения;
 - отделение милиции;
 - опорный пункт охраны порядка;
 - прокуратура;
 - жилищно-эксплуатационные организации;
 - конторы, офисы;
 - отделения, филиалы банка;
 - отделение связи, почта;
- предприятия торговли и общественного питания:
 - торговый центр;
 - магазины продовольственных товаров;
 - магазины непродовольственных товаров;
 - магазин кулинарии;
 - рыночный комплекс розничной торговли;
 - предприятия общественного питания.

Виды разрешенного использования земельных участков	№№	Виды разрешенного использования территории	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
Основные	76	Административно-управленческие учреждения	
	77	Отделение милиции	
	78	Опорный пункт охраны порядка	
	79	Прокуратура	
	80	Жилищно-эксплуатационные организации	
	81	Конторы, офисы	
	82	Отделения, филиалы банка	
	83	Отделение связи, почта	

	84	Торговый центр	
	85	Магазины продовольственных товаров	
	86	Магазины непродовольственных товаров	
	87	Магазин кулинарии	
	88	Рыночный комплекс розничной торговли	
	89	Предприятия общественного питания	
	90	Озелененные территории общего пользования	
Вспомогательные	91	Жилые дома многоквартирные, блокированные жилые дома.	- этажностью 2-3; - К _з – не более 0,4.
	92	Детские и взрослые дворовые площадки, гостевые стоянки, объекты сферы первичного обслуживания постоянного населения зоны – по расчету на внутриквартальных территориях зоны	
	93	Автостоянки для объектов зоны	
	94	Общественные туалеты	
Условно разрешенные	95	Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи	
	96	Строительство торговых комплексов и центров, универсальных и развлекательных комплексов, связанных со скоплением больших масс людей.	
	97	Гостиницы	
	98	Спортивные устройства со стоянками	
	99	Бани	

Информационные источники регламентов:

- СНиП 2.07.01-89*
- МДС 30-1.99
- СНиП 2.08.02-89*
- СНиП 31-02-2001

9.2.2. ОД2 - зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения:

- учреждения образования:
 - детские дошкольные учреждения;
 - общеобразовательная школа, школа-интернат;
 - внешкольные учреждения (детская школа искусств, спортивные секции и другие);
- учреждения здравоохранения и социального обеспечения:
 - стационары для взрослых;
 - стационары для детей;
 - амбулаторно-поликлиническое учреждение;
 - станция (подстанция) скорой помощи;
 - аптеки;
 - молочная кухня (для детей до 1 года) на базе предприятия по производству молочной продукции;
 - раздаточный пункт молочной кухни встроенный;
 - учреждение социального обслуживания пенсионеров и инвалидов;
- учреждения культуры и искусства:
 - дом культуры, многопрофильный центр;
 - библиотека;
 - краеведческий музей;
 - танцевальный зал, в том числе для проведения тематических мероприятий, лекториев;
- физкультурно-спортивные сооружения:
 - стадион с трибунами, физкультурно-оздоровительный комплекс;
 - плоскостные спортивные сооружения;
 - объединенный спортивный зал (общего пользования и образовательных школ);
 - другие спортивные объекты (тренажерные залы, специализированные секции);
- учреждения и предприятия бытового и коммунального обслуживания:
 - предприятия бытового обслуживания;
 - производственное предприятие бытового обслуживания малой мощности централизованного выполнения заказов;
 - мини-прачечная;
 - мини-химчистка;
 - банно-оздоровительный комплекс;
 - гостиница;
 - пожарное депо;
 - общественный туалет;
 - ритуальные услуги.

Виды разрешенного использования земельных участков	№№	Виды разрешенного использования территории	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
Основные	100	Детские дошкольные учреждения	
	101	Общеобразовательная школа, школа-интернат	
	102	Внешкольные учреждения (детская школа искусств, спортивные секции и другие)	

103	Стационары для взрослых	
104	Стационары для детей	
105	Амбулаторно-поликлиническое учреждение	
106	Станция (подстанция) скорой помощи	
107	Аптеки	
108	Молочная кухня (для детей до 1 года) на базе предприятия по производству молочной продукции	
109	Раздаточный пункт молочной кухни встроенный	
110	Учреждение социального обслуживания пенсионеров и инвалидов	
111	Дом культуры, многофункциональный центр	
112	Библиотека	
113	Краеведческий музей	
114	Танцевальный зал, в том числе для проведения тематических мероприятий, лекториев	
115	Стадион с трибунами, физкультурно оздоровительный комплекс	
116	Плоскостные спортивные сооружения	
117	Объединенный спортивный зал (общего пользования и образовательных школ)	
118	Другие спортивные объекты (тренажерные залы, специализированные секции)	
119	Предприятия бытового обслуживания	
120	Производственное предприятие бытового обслуживания малой мощности централизованного выполнения заказов	
121	Мини-прачечная	
122	Мини-химчистка	
123	Банно-оздоровительный комплекс	
124	Гостиница	
125	Пожарное депо	
126	Общественный туалет	
127	Ритуальные услуги	
128	Озелененные территории общего пользования	

Вспомогательные	129	Автостоянки для объектов зоны	
	130	Общеобразовательные школы, детские и взрослые дворовые площадки, гостевые стоянки, объекты сферы первичного обслуживания постоянного населения зоны – по расчету на внутриквартальных территориях зоны.	
	131	Общественные туалеты	
	132	Семейные детские сады	
	133	Жилые дома многоквартирные, блокированные жилые дома.	- этажностью 2-3; - K _з – не более 0,4.
Условно разрешенные	134	Отделение дневного пребывания центра социального обслуживания (ЦСО)	
	135	Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи	
	136	Гостиницы	
	137	Спортивные устройства со стоянками	
	138	Бани	
	139	Культовые объекты	

Информационные источники регламентов:

- СНиП 2.07.01-89*
- МДС 30-1.99
- СНиП 2.08.02-89*

9.3. П - производственные зоны

Производственные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих их функционирование объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов.

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

9.3.1. П – зона размещения объектов производственного назначения III-V классов санитарно-эпидемиологической опасности

Виды разрешенного использования земельных участков	№№	Виды разрешенного использования территории	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
Основные	140	Производственные цеха	
	141	Объекты складского хозяйства основного производства	
	142	Административно-управленческие структуры, офисы, конторы	
Вспомогательные	143	Лабораторные корпуса	
	144	Объекты технического, инженерного и ремонтного обслуживания предприятия	
	145	Объекты транспортного обслуживания производства	
	146	Помещения обслуживающего и дежурно-аварийного персонала, охраны	
	147	Бытовые помещения	
	148	Предприятия общественного питания	
	149	Пункты первой медицинской помощи	
	150	Зеленые насаждения общего пользования с площадками для отдыха	
	151	Зеленые насаждения специального назначения и питомники для их воспроизводства	
	152	Автостоянки	
	153	Объекты пожарной охраны	

Условно разрешенные	154	Гаражи всех типов	
	155	Аптеки	
	156	Станции техобслуживания автомобилей и автозаправочные станции	
	157	Площадки для временного хранения и (или) утилизации отходов производства	

Информационные источники регламентов:

- СНиП 2.07.01-89*
- МДС 30-1.99;
- СанПиН 2.2.1./ 2.1.1.1200-03

9.3.2. ПС – пространство для разработки проектов санитарно-защитных зон объектов производственного назначения III-V классов санитарно-эпидемиологической опасности

Виды разрешенного использования земельных участков	№№	Виды разрешенного использования территории	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
Основные	158	Защитные зеленые насаждения	% озеленения территории СЗЗ устанавливается в зависимости от класса вредности по СанПиН (см. регламенты ограничений)
Вспомогательные	159	Коммунальные, складские энергетические объекты или объекты инженерной инфраструктуры, обеспечивающие функционирование данного предприятия или городских потребителей	
	160	Предзаводские площади, включая заводоуправления, конторы, объекты торговли бытового и медицинского обслуживания рабочих и служащих данного предприятия с временным пребыванием людей.	
	161	Объекты инженерно-транспортной инфраструктуры, включая автостанции, стоянки.	

	162	Пожарные депо, автозаправочные станции, объекты автосервиса.	
	163	Производственные предприятия и отдельные цеха (кроме пищевой и фармацевтической промышленности) V класса санитарной вредности	
Условно разрешенные	164	Предприятия и объекты класса санитарной вредности выше V	

Информационные источники регламентов:

- СНиП 2.07.01-89*
- МДС 30-1.99
- СанПиН 2.2.1./ 2.1.1.1200-03

9.4. ИТ - зоны инженерной и транспортной инфраструктур

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций автомобильного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

9.4.1. ИТ1 - зона транспортной инфраструктуры, пространство для разработки проектов санитарно-защитных зон

Землями транспорта признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов автомобильного 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).

В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства могут предоставляться земельные участки для:

- 1) размещения автомобильных дорог, их конструктивных элементов и дорожных сооружений;
- 2) размещения автовокзалов и автостанций, других объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств;
- 3) установления полос отвода автомобильных дорог.

Земельные участки на полосах отвода автомобильных дорог в пределах земель автомобильного транспорта могут передаваться в установленном Земельным Кодексом порядке в аренду гражданам и юридическим лицам для размещения объектов дорожного сервиса и наружной рекламы.

На полосах отвода автомобильных дорог, за исключением предусмотренных законодательством случаев, запрещаются:

- строительство жилых и общественных зданий, складов;
- проведение строительных, геологоразведочных, топографических, горных и изыскательских работ, а также устройство наземных сооружений;
- распашка земельных участков, покос травы, порубка и повреждение многолетних насаждений, снятие дерна и выемка грунта;
- установка наружной рекламы, информационных щитов и указателей, не имеющих отношения к безопасности дорожного движения.

Для создания нормальных условий эксплуатации федеральных автомобильных дорог и их сохранности, обеспечения требований безопасности дорожного движения и требований безопасности населения создаются придорожные полосы в виде прилегающих с обеих сторон к полосам отвода федеральных автомобильных дорог земельных участков с установлением особого режима их использования, включая строительство зданий, строений и сооружений, ограничение хозяйственной деятельности в пределах придорожных полос, установку рекламных щитов и плакатов, не имеющих отношения к безопасности движения.

Из «Положения о землях транспорта» (утв. постановлением СМ СССР от 08.01.81 № 24 с изменениями от 08.10.90):

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 агро-лесомелиоративные, 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 автомобильного транспорта сформированы землями автомобильных дорог, проходящими вне застроенной территории, и сопутствующими им объектами и сооружениями, т.е. землями, которые должны составлять полосу отвода автомобильных дорог.

Объекты, здания и сооружения, имеющие специальное назначение по обслуживанию дорожного хозяйства и автомобильного транспорта, перечисленные выше, в «Правилах землепользования и застройки» формируют производственные, специальные, общественно-деловые и другие зоны.

Виды разрешенного использования земельных участков	№№	Виды разрешенного использования территории	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
Основные	165	<p>Земляное полотно и проезжая часть автомобильных дорог.</p> <p>Непосредственно примыкающие к автомобильным дорогам строения и сооружения - мосты, сигнальное оборудование, служебно-технические здания.</p> <p>Элементы обустройства дорог и защитно-дорожные сооружения – ограждения. Разметка, направляющие устройства, знаки, сети освещения, светофоры, системы автоматизированного управления движением, озеленение, малые архитектурные формы.</p> <p>Водоотводные, защитные и другие искусственные сооружения.</p>	<p>Земляное полотно дорог с проезжей частью, обочинами, системой водоотвода и другими элементами по техническим параметрам, характерным для автомобильных дорог общего пользования, проектируется согласно СНиП по проектированию автомобильных дорог.</p>
	166	<p>Сооружения на съездах и пересечениях дорог для размещения конструктивных элементов дороги и дорожных сооружений, не включенных в нормы СН 467-74, (укреплений русел у водопропускных труб, струенаправляющих дамб и траверсов, спрямлений русел и</p>	<p>Размеры и местоположение дополнительных полос и участков земель, отводимых в бессрочное (постоянное) пользование, а также в</p>

		срезок у мостов, нагорных водоотводных канав при значительной косогорности, закуветных берм и берм обеспечения устойчивости откосов, срезок грунта и вырубке леса для обеспечения видимости, испарительных бассейнов, автобусных остановок с пассажирскими павильонами и островками безопасности, съездов, остановочных и видовых площадок, пешеходных и велосипедных дорожек, проездов для местного транспорта, декоративных лесонасаждений, дублирующих участков дорог с необходимыми сооружениями, противооползневых, противоселевых, противолавинных и других защитных сооружений); площадки для стоянки и мойки подвижного состава, защитные лесонасаждения.	случаях, когда максимальная высота одного из откосов насыпи или выемки превышает 12 м, определяются проектом, утвержденным в установленном порядке (СН 467-74, п. 5).
	167	Размещение (строительство) новых автомобильных дорог, мостов, сигнального оборудования, служебно-технических зданий и других устройств, перечисленных в «основной» функции.	На основании проектов развития и строительства, утвержденных в установленном порядке.
	168	Для разработки проектов санитарно-защитных зон.	
Вспомогательные	169	Использование для своих нужд имеющихся на предоставленных им земельных участках общераспространенных полезных ископаемых, торфа и водных объектов.	По согласованию с органами геонадзора и при наличии лицензии на использование недр.
	170	Прокладка инженерных коммуникаций	В технических полосах и полосах озеленений, на основании поперечных профилей дорог.
Условно разрешенные	171	Предприятия, учреждения и организации автомобильного транспорта могут предоставлять в установленном порядке из закрепленных за ними земель в субаренду земельные участки другим предприятиям, учреждениям,	При условии: <ul style="list-style-type: none"> использования участков в соответствии с целями и условиями их предоставления;

		<p>организациям для устройства проездов, погрузочно-разгрузочных площадок, складов и иных объектов. Предоставление в аренду или безвозмездное срочное пользование: колхозам, совхозам, другим государственным и общественным предприятиям, учреждениям, организациям и гражданам - для сельскохозяйственных целей, гражданам – для выпаса скота и сенокошения - вне зон санитарного разрыва от автодорог.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • не допуская вреда объектам транспорта и безопасности движения; • соблюдения требований безопасности движения; • не допускается извлечение песка, глины, иных строительных материалов и грунта, а также размещение капитальных зданий и сооружений, многолетних насаждений и других объектов, ухудшающих видимость и создающих угрозу безопасности движения.
	172	Размещение сооружений, устройств и других объектов автомобильного транспорта на предоставленных ему землях, расположенных в пределах населенных пунктов.	Производится по согласованию с Администрацией поселения.
	173	Пересечения линейными сооружениями другого вида транспорта, линиями электропередачи и связи, а также при подходе таких сооружений и линий к зонам автомобильного транспорта.	Условия строительства и эксплуатации указанных сооружений, линий и объектов определяются соглашениями между соответствующими предприятиями, учреждениями и организациями.
	174	Размещение рекламы должно отвечать специальным требованиям.	<p>Реклама не должна:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ограничивать видимость технических средств организации дорожного движения или мешать их

			<p>восприятию участниками движения, не может размещаться в одном створе с дорожными знаками;</p> <ul style="list-style-type: none"> • вызывать ослепление участников движения светом, в том числе отраженным; • при расположении на пролетных строениях инженерных сооружений уменьшать их габариты; • располагаться таким образом, чтобы для её восприятия пешеходы были вынуждены выходить на проезжую часть улиц и дорог. <p>Анкерное основание опор рекламных средств не должно выступать над уровнем земли более чем на 20 мм.</p> <p>Удаление рекламного средства от линий электропередачи осветительной сети должно быть не менее 1 м.</p> <p>Не допускается распространение рекламы:</p> <ul style="list-style-type: none"> • в пределах треугольников видимости «транспорт – транспорт» и «транспорт –
--	--	--	---

			<p>пешеход», определяемых в соответствии с действующими государственными стандартами и нормативными актами;</p> <ul style="list-style-type: none"> • на участках улиц и дорог с радиусом кривой в плане менее 600 м.
--	--	--	---

Информационные источники регламентов:

- Земельный кодекс, ст. 90
- « Положение о землях транспорта» (утв. постановлением СМ СССР от 8 января 1981 г. № 24 с изменениями от 8 октября 1990 г.)
- СНиП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги»
- «Нормы отвода земель для автомобильных дорог» СН 467-74
- СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство»
- СНиП II -44-78 «Тоннели железнодорожные и автодорожные»
- Правила установления и использования придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования (утв. постановлением Правительства РФ от 1 декабря 1998 г. № 1420 с изменениями от 2 февраля 2000 г.)
- Указ президента РФ от 27 июня 1998 г. № 727 «О придорожных полосах федеральных автомобильных дорог общего пользования»
- Рекомендации по проектированию улиц и дорог городов и сельских поселений. Москва, 1994 г.
- Письмо МВД РФ от 14 сентября 1995 г. № 1/4377 «О реализации Закона Российской Федерации «О рекламе». Временные требования к размещению рекламы на автомобильных дорогах и улицах по условиям обеспечения безопасности дорожного движения (утв. Главной государственной автомобильной инспекцией РФ 06.09.1995)

9.4.2. ИТ2 - зона инженерной инфраструктуры

Земельные участки в составе зон инженерной инфраструктуры предназначены для застройки объектами трубопроводного транспорта, связи, инженерной инфраструктуры, а также объектами иного назначения согласно градостроительным регламентам.

Виды разрешенного использования земельных участков	№№	Виды разрешенного использования территории	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
Основные	175	Прокладка инженерных коммуникаций	
	176	Инженерные коммуникации и сооружения	На основании проектов развития и строительства, утвержденных в установленном порядке.
	177	Пересечения линейными сооружениями другого вида, в том числе транспорта, линиями электропередачи и связи.	Условия строительства и эксплуатации указанных сооружений, линий и объектов определяются соглашениями между соответствующими предприятиями, учреждениями и организациями.
Вспомогательные	178	Охранные зоны Инженерных коммуникаций и сооружений	

Информационные источники регламентов:

- Земельный кодекс, ст. 90
- СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство»
- Рекомендации по проектированию улиц и дорог городов и сельских поселений. Москва, 1994 г.

9.4.3. ИТС - пространство для разработки проектов санитарно-защитных зон инженерной и транспортной инфраструктур

Виды разрешенного использования земельных участков	№№	Виды разрешенного использования территории	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
Основные	179	Пространство для разработки проектов санитарно-защитных зон инженерной и транспортной инфраструктур	
	180	Прокладка инженерных коммуникаций	
	181	Инженерные коммуникации и сооружения	На основании проектов развития и строительства, утвержденных в установленном порядке.
	182	Пересечения линейными сооружениями другого вида, в том числе транспорта, линиями электропередачи и связи.	Условия строительства и эксплуатации указанных сооружений, линий и объектов определяются соглашениями между соответствующими предприятиями, учреждениями и организациями.
Вспомогательные	183	Посадка защитных зеленых насаждений	
	184	Размещение устройств для защиты жилой застройки от шума	На участках улиц и дорог с превышением уровня транспортного шума более 55 дБА с 23 до 7 ч и 65 дБА с 7 до 23 ч.

Информационные источники регламентов:

- Земельный кодекс, ст. 90
- СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство»
- Рекомендации по проектированию улиц и дорог городов и сельских поселений. Москва, 1994 г.
- СНиП II-12-77 «Защита от шума»
- СН 2.2.4/2.1.8.562-96 «Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки»

9.5. Р – зоны рекреационного назначения

В состав зон рекреационного назначения включаются зоны в границах территорий, занятых лесами, скверами, парками, садами, водными объектами, пляжами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

Рекреационные зоны предназначены для организации мест отдыха населения.

Зона включает озелененные территории на пространствах, которые могут быть благоустроены и предназначены для повседневного кратковременного отдыха населения, а также не занятые застройкой или неудобные для застройки территории, в том числе – овраги, приречные территории, которые могут использоваться для самостоятельного отдыха (пикники, пешие, велосипедные и лыжные прогулки).

9.5.1. Р1 – зона рекреационного назначения:

- скверы;
- спортивные и игровые площадки без трибун;
- водные объекты;
- пляжи.

Виды разрешенного использования земельных участков	№№	Виды разрешенного использования территории	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
Основные	185	Скверы	
	186	Спортивные и игровые площадки без трибун	
	187	Самодельная рекреация без специального обустройства, (массовые игры, пешие, лыжные и велосипедные прогулки).	
	188	Водные объекты	
	189	Пляжи	
Вспомогательные	190	Предприятия общественного питания	В общем балансе территории парков и садов площадь озелененных территорий следует принимать не менее 70%. При условии канализования или водонепроницаемого септика.
	191	Автостоянки служебного транспорта	

	192	Другие объекты садово-парковой инфраструктуры	
	193	Аттракционы	
	194	Пункты проката инвентаря	
	195	Дискотеки	
	196	В прибрежной полосе – благоустройство пляжей с оборудованием туалетов и кабин для переодевания.	
	197	Скульптурные группы	
	198	Пункт первой медицинской помощи	При условии канализования или водонепроницаемого септика
	199	Общественные туалеты	Канализование или водонепроницаемый септик
	200	Площадки мусоросборников, пожарный пост с резервуаром воды.	
	201	Благоустройство и инженерное оборудование	С учетом допустимых нагрузок на ландшафт
Условно разрешенные	202	Автостоянки гостевые	
	203	Неканализованные туалеты, душевые.	
	204	Проведение пикников	
	205	Предприятия торговли, торговые павильоны.	В общем балансе территории парков и садов площадь озелененных территорий следует принимать не менее 70%.
	206	Жилые дома отдельно стоящие	В общем балансе территории парков и садов площадь озелененных территорий следует принимать не менее 70%.

	207	Культовые объекты нового строительства	В общем балансе территории парков и садов площадь озелененных территорий следует принимать не менее 70%.
--	-----	--	--

Информационные источники регламентов:

- СНиП 2.07.01-89*
- МДС 30-1.99

9.5.2. P2 – зона рекреационного назначения:

- сенокосы, пастбища;
- земли, занятые многолетними насаждениями;
- садово-дачная застройка, огородничество.

Виды разрешенного использования земельных участков	№№	Виды разрешенного использования территории	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
Основные	208	Сенокосы, пастбища	
	209	Земли, занятые многолетними насаждениями	
	210	Садово-дачная застройка, огородничество	
Вспомогательные	211	Автостоянки служебного транспорта	
	212	Другие объекты садово-парковой и садово-дачной инфраструктуры	
	213	В прибрежной полосе – благоустройство пляжей с оборудованием туалетов и кабин для переодевания.	
	214	Пункт первой медицинской помощи	При условии канализования или водонепроницаемого септика
	215	Общественные туалеты	Канализование или водонепроницаемый септик
	216	Площадки мусоросборников, пожарный пост с резервуаром воды.	

	217	Благоустройство и инженерное оборудование	С учетом допустимых нагрузок на ландшафт
Условно разрешенные	218	Автостоянки гостевые	
	219	Неканализованные туалеты, душевые.	
	220	Проведение пикников	
	221	Предприятия торговли, торговые павильоны.	В общем балансе территории рекреации площадь озелененных территорий следует принимать не менее 70%.
	222	Жилые дома отдельно стоящие	В общем балансе территории рекреации площадь озелененных территорий следует принимать не менее 70%.
	223	Культовые объекты нового строительства	В общем балансе территории рекреации площадь озелененных территорий следует принимать не менее 70%.

Информационные источники регламентов:

- СНиП 2.07.01-89*
- МДС 30-1.99

9.6. ООТ – зоны особо охраняемых территорий

- территория достопримечательных мест регионального и местного (муниципального) значения;
- территория памятников истории и культуры;
- водные объекты.

В состав зон особо охраняемых территорий могут включаться земельные участки природоохранного назначения, историко-культурного, эстетического, рекреационного, и иного особо ценного значения.

Виды разрешенного использования земельных участков	№№	Виды разрешенного использования территории	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
Основные	224	Мемориальные объекты	
	225	Исторические захоронения	
	226	Культовые сооружения	
	227	Памятники, памятные знаки.	
	228	Скульптурные группы	
	229	Памятники истории и культуры	
	230	Водные объекты	
	231	Благоустройство и инженерное оборудование	С учетом допустимых нагрузок на ландшафт
Вспомогательные	232	Автостоянки служебного транспорта	
	233	Общественные туалеты	Канализование или водонепроницаемый септик
	234	Площадки мусоросборников, пожарный пост с резервуаром воды.	
Условно разрешенные	235	Автостоянки гостевые	
	236	Неканализованные туалеты	
	237	Торговые павильоны	

Информационные источники регламентов:

- СНиП 2.07.01-89*
- МДС 30-1.9

9.7. С - зоны специального назначения

В состав зон специального назначения включаются зоны, занятые кладбищами, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления и иными объектами, объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

На территории скотомогильника запрещается:

- проводить изыскательские, гидромелиоративные, строительные и другие работы, связанные с выемкой

и перемещением грунта, передавать участки в аренду, продавать в частную собственность или в иное землепользование;

- пасти скот, косить траву;

- брать, выносить, вывозить землю и гуммированный остаток за его пределы.

- закрытые кладбища;
- кладбище традиционного захоронения площадью менее 10 га;
- санитарно-защитные зоны кладбищ.

Виды разрешенного использования земельных участков	№№	Виды разрешенного использования территории	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
Основные	238	Скотомогильники	Площадь территории не менее 600 м
	239	Закрытые кладбища	
	240	Кладбище традиционного захоронения площадью менее 10 га	
	241	Свалки и полигоны ТБО	
Вспомогательные	242	Санитарно-защитная зона скотомогильника	1000 м – до жилых, общественных зданий, животноводческих ферм (комплексов); 200 м – до скотопрогонов и пастбищ; 50-300 м – до автомобильных, железных дорог в зависимости от их категории
	243	Ограждение скотомогильника глухим забором	Высотой не менее 2 м

	244	Подъездные пути к скотомогильнику	
	245	Культовые сооружения	
	246	Объекты эксплуатации кладбищ	
	247	Защитные зеленые насаждения	
Условно разрешенные	248	Автомобильные дороги	В зависимости от категории размер санитарно-защитной зоны – 50 - 300 м
	249	Мусороперерабатывающие и мусоросжигательные предприятия	
	250	Полигоны захоронения не утилизируемых промышленных отходов	

Информационные источники регламентов:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03
- Ветеринарно-санитарные правила сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов (утв. Главным государственным ветеринарным инспектором Российской Федерации 4 декабря 1995 г. № 13-7-2/469)
- МДС 30-1.99

Статья 10. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со статьей 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации могут включать в себя:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- 5) иные показатели.

Пятая строчка списка означает, что в правилах могут появляться другие параметры, если сообщество считает этот показатель существенным. Важно, что любой параметр не может устанавливаться индивидуально для конкретного инвестора или собственника, а вводится местным нормативным актом как общий регламентируемый показатель. При этом фактически он может не устанавливаться сразу или по всем территориальным зонам. Он может появиться в той зоне, где контроль над этим параметром актуален, и не устанавливаться в других территориальных зонах или вводится здесь позже.

Перечисленные в статье закона четыре показателя предельных параметров также могут не устанавливаться в правилах вообще или вводится поочередно по мере их разработки.

В данном случае параметры не устанавливаются для зон:

- инженерной и транспортной инфраструктур;
- рекреационного назначения;
- особо охраняемых территорий;
- специального назначения.

Особенности установления предельных параметров разрешенного использования заключаются в следующем.

Регламентироваться по параметрам может далеко не всякая застройка и, соответственно – не все разрешенные виды использования недвижимости. Предельные параметры разрешенного использования устанавливаются в зонах однотипной застройки, где регулирование предельных параметров играет существенную социальную функцию. Установленный предельный параметр – минимальный разрешенный размер земельного участка - вводит в скрытом виде ценз на проживание по доходам, поскольку, чем больше участок, тем богаче должен быть потенциальный покупатель и тем меньше людей в состоянии его купить. Для таких однородных районов (территориальных зон) параметры разрешенного использования вводятся путем несложной аналитической работы: расчетов по строительным нормам и правилам и анализа действующих тенденций на рынке недвижимости для данного населенного пункта.

10.1. Ж - жилые зоны

10.1.1. Ж1 – зона малоэтажной смешанной жилой застройки

Зона малоэтажной смешанной жилой застройки Ж1 выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов комфортного жилья на территориях усадебной застройки и застройки многоквартирными домами не выше 3-х этажей и при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Виды параметров	Единицы измерения	Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости		
		Отдельно стоящий односемейный дом	Отдельно стоящий блокированный двухсемейный дом	Многоквартирный дом не выше 3-х этажей
Предельные размеры земельных участков				
Минимальная площадь	кв. м	400	400	600
Минимальная площадь с развитой хозяйственной частью	кв. м	1000	1000	–
Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции в пределах участков				
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	%	40	40	50
Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки)	м	Не менее чем на 5м – от красной линии улиц; не менее чем на 3м – от красной линии проездов	Не менее чем на 5м – от красной линии улиц; не менее чем на 3м – от красной линии проездов	Отступ от красной линии в районе сущ. застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией; но не менее 3-5 м; в районе новой застройки – не менее 3-5 м.

Минимальные отступы строений от боковых границ участка	м	3	а) 0 - в случае примыкания к другой части дома (при обязательном наличии брандмауэрной стены) б) 3 - в иных случаях	6
Минимальный отступ строений от задней границы участка	м	3	3	6
Максимальная высота строений (до конька крыши)	м	12	12	12
Предельное количество этажей	м	3	3	3

Примечания к таблице

1. Предельные параметры разрешенного строительства применительно к видам (объектам) использования недвижимости нежилого характера должны соответствовать представленным в таблице показателям.

2. 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.

Максимальное количество вновь возводимых жилых единиц на земельном участке должно определяться из расчета: не более одной жилой единицы на каждые 400 кв. метров участка - в случаях строительства отдельно стоящих односемейных домов, блокированных двухсемейных домов, 600 кв. метров участка - в случаях строительства многоквартирных домов.

3. 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) в районе усадебной застройки 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);
- расстояния между длинными сторонами и торцами многоквартирных зданий – не менее 10 м; указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности, если обеспечивается непросматриваемость жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно.

4. Соблюдаются нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

5. Нормы парковки:

- Отдельностоящий блокированный двухсемейный дом: 1 машино-место на жилую единицу.
- Блокированный многосемейный дом: 1 машино-место на жилую единицу.
- Многоквартирный дом не выше 3 этажей: 1 машино-место на жилую единицу или 66% от жилых единиц при сгруппированной парковке.

10.1.2. Ж2 – зона малоэтажной смешанной жилой застройки

Зона малоэтажной смешанной жилой застройки Ж2 выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов комфортного жилья на новых и ранее запроектированных территориях усадебной застройки при преимущественном размещении отдельно стоящих односемейных домов, блокированных двухсемейных домов не выше 3 этажей и при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Виды параметров	Единицы измерения	Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости	
		Отдельно стоящий односемейный дом	Отдельно стоящий блокированный двухсемейный дом
Предельные размеры земельных участков			
Минимальная площадь с минимальной хозяйственной частью, с приусадебными участками	кв. м	400	400
Минимальная площадь с развитой хозяйственной частью	кв. м	1000	1000
Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции в пределах участков			
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	%	40	40
Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки)	м	Не менее чем на 5м – от красной линии улиц; не менее чем на 3м – от красной линии проездов	Не менее чем на 5м – от красной линии улиц; не менее чем на 3м – от красной линии проездов

Минимальные отступы строений от боковых границ участка	м	3	а) 0 - в случае примыкания к другой части дома (при обязательном наличии брандмауэрной стены) б) 3 - в иных случаях
Минимальный отступ строений от задней границы участка	м	3	3
Максимальная высота строений (до конька крыши)	м	12	12
Предельное количество этажей	м	3	3

Примечания к таблице

1. Предельные параметры разрешенного строительства применительно к видам (объектам) использования недвижимости нежилого характера должны соответствовать представленным в таблице показателям.

2. 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.

Максимальное количество вновь возводимых жилых единиц на земельном участке должно определяться из расчета: не более одной жилой единицы на каждые 400 кв. метров участка - в случаях строительства отдельно стоящих односемейных домов, блокированных двухсемейных домов.

3. 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).

4. Соблюдаются нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

5. Нормы парковки:

-отдельностоящий блокированный двухсемейный дом: 1 машино-место на жилую единицу.

10.1.3. ЖЗ – зона смешанной жилой застройки

Зона малоэтажной смешанной жилой застройки Ж1 выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов комфортного жилья на территориях усадебной застройки и застройки многоквартирными домами не выше 3-х этажей и при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Виды параметров	Ед. изм.	Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости			
		Отдельно стоящий односемейный дом	Отдельно стоящий блокированный двухсемейный дом	Многокв. дом не выше 3-х этажей	Многокв. дом 4-х – 5-ти этажный
Предельные размеры земельных участков					
Минимальная площадь	кв. м	400	400	600	1200
Минимальная площадь с развитой хозяйственной частью	кв. м	1000	1000	—	—
Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции в пределах участков					
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	%	40	40	50	50
Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией	м	Не менее чем на 5м – от красной линии улиц; не менее чем на 3м – от красной линии проездов	Не менее чем на 5м – от красной линии улиц; не менее чем на 3м – от красной линии проездов	В районе сущ. застройки – в соотв. со сложившейся ситуацией, но не менее 3-5 м; в районе новой	В районе сущ. застройки – в соотв. со сложившейся ситуацией, но не менее 3-5 м; в районе новой

регулирования застройки)				застройки – не менее 3-5 м.	застройки – не менее 3-5 м.
Минимальные отступы строений от боковых границ участка	м	3	а) 0 - в случае примыкания к другой части дома (при обязательном наличии брандмауэрной стены) б) 3 - в иных случаях	8	8
Минимальный отступ строений от задней границы участка	м	3	3	10	10
Максимальная высота строений (до конька крыши)	м	12	12	12	20
Предельное количество этажей	м	3	3	3	4-5

Примечания к таблице

1. Предельные параметры разрешенного строительства применительно к видам (объектам) использования недвижимости нежилого характера должны соответствовать представленным в таблице показателям.

2. 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.

Максимальное количество вновь возводимых жилых единиц на земельном участке должно определяться из расчета:

- не более одной жилой единицы на каждые 400 кв. метров участка - в случаях строительства отдельно стоящих односемейных домов, блокированных двухсемейных домов;
- 600 кв. метров участка - в случаях строительства многоквартирных домов 3-х этажных;
- 1200 кв. метров участка - в случаях строительства многоквартирных домов 4-х – 5-ти этажных.

3. 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) в районе усадебной застройки 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);

- расстояния между длинными сторонами и торцами многоквартирных зданий – не менее 10 м; указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности, если обеспечивается непросматриваемость жилых помещений (комнат и кухня) из окна в окно.

4. Соблюдаются нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

5. Нормы парковки:

- Отдельностоящий блокированный двухсемейный дом: 1 машино-место на жилую единицу.
- Блокированный многосемейный дом: 1 машино-место на жилую единицу.
- Многоквартирный дом не выше 3 этажей: 1 машино-место на жилую единицу или 66% от жилых единиц при сгруппированной парковке.
- Многоквартирный дом 4-х – 5-ти этажный: 60% от жилых единиц.

10.1.4. Ж4-У – зона малоэтажной смешанной жилой застройки с особыми условиями использования территории

Зона малоэтажной смешанной жилой застройки Ж4-У выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов комфортного жилья на существующих территориях усадебной застройки при преимущественном размещении отдельно стоящих односемейных домов, блокированных двухсемейных домов не выше 3 этажей и при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Виды параметров	Единицы измерения	Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости	
		Отдельно стоящий односемейный дом	Отдельно стоящий блокированный двухсемейный дом
Предельные размеры земельных участков			
Минимальная площадь с минимальной хозяйственной частью	кв. м	400	400
Минимальная площадь с развитой хозяйственной частью	кв. м	1000	1000

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции в пределах участков			
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	%	40	40
Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки)	м	Не менее чем на 5м – от красной линии улиц; не менее чем на 3м – от красной линии проездов	Не менее чем на 5м – от красной линии улиц; не менее чем на 3м – от красной линии проездов
Минимальные отступы строений от боковых границ участка	м	3	а) 0 - в случае примыкания к другой части дома (при обязательном наличии брандмауэрной стены) б) 3 - в иных случаях
Минимальный отступ строений от задней границы участка	м	3	3
Максимальная высота строений (до конька крыши)	м	12	12
Предельное количество этажей	м	3	3

Примечания к таблице

1. Предельные параметры разрешенного строительства применительно к видам (объектам) использования недвижимости нежилого характера должны соответствовать представленным в таблице показателям.

2. 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.

Максимальное количество вновь возводимых жилых единиц на земельном участке должно определяться из расчета: не более одной жилой единицы на каждые 400 кв. метров участка - в случаях строительства отдельно стоящих односемейных домов, блокированных двухсемейных домов.

3. 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).

4. Соблюдаются нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

5. Нормы парковки:

-отдельностоящий блокированный двухсемейный дом: 1 машино-место на жилую единицу.

10.2. ОД - общественно-деловые зоны

Общественно-деловые зоны выделены для обеспечения правовых условий формирования застройки социального, культурно-бытового и другого назначения. Строительство объектов не выше 3 этажей (если специальными требованиями не оговаривается иное) и при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Виды параметров	Единицы измерения	Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости	
		Объекты делового, общественного и коммерческого назначения	Объекты социального и коммунально-бытового назначения
Предельные размеры земельных участков			
Минимальная площадь	кв. м	В соответствии с нормами расчета и заданием на проектирование	В соответствии с нормами расчета и заданием на проектирование
Максимальная площадь	кв. м	В соответствии с нормами расчета и заданием на проектирование	В соответствии с нормами расчета и заданием на проектирование
Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции в пределах участков			
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	%	40	40
Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки)	м	Не менее чем на 5м в соответствии с проектными решениями	Не менее чем на 5м в соответствии с проектными решениями
Минимальные отступы строений от боковых границ участка	м	В соответствии с противопожарными и санитарными требованиями	В соответствии с противопожарным и санитарными требованиями
Минимальный отступ строений от задней границы участка	м	В соответствии с противопожарными и санитарными требованиями	В соответствии с противопожарным и санитарными требованиями
Предельное количество этажей	м	3	3

Примечания к таблице

1. Предельные параметры разрешенного строительства применительно к видам (объектам) использования недвижимости жилого характера должны соответствовать представленным в таблице показателям.

2. 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.

Максимальное количество вновь возводимых единиц на земельном участке должно определяться исходя из нормативных требований.

3. Соблюдаются нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

4. Нормы стоянок автомобилей определяются исходя из необходимого числа машино-мест на расчетную единицу.

10.3. II - производственные зоны

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Виды параметров	Единицы измерения	Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости	
		Объекты производственного назначения III-V классов санитарно-эпидемиологической опасности	Пространство для разработки проектов санитарно-защитных зон объектов производственного назначения III-V классов санитарно-эпидемиологической опасности
Предельные размеры земельных участков			
Минимальная площадь для объектов Расстояния для санитарно-защитных зон	кв. м пм	В соответствии с нормами расчета и заданием на проектирование	В соответствии с нормами расчета (предварительная) и натурных наблюдений и измерений (окончательная)
Максимальная площадь для объектов	кв. м	В соответствии с нормами расчета и заданием на проектирование	
Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции в пределах участков			
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	%	40	% озеленения территории СЗЗ устанавливается в зависимости от класса вредности по СанПиН
Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки)	м	Не менее чем на 5м в соответствии с проектными решениями	

Минимальные отступы строений от боковых границ участка	м	В соответствии с противопожарными, санитарными и технологическими требованиями	
Минимальный отступ строений от задней границы участка	м	В соответствии с противопожарными, санитарными и технологическими требованиями	

Примечания к таблице

1. Предельные параметры разрешенного строительства применительно к видам (объектам) использования недвижимости должны соответствовать представленным в таблице показателям.

2. 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.

Максимальное количество вновь возводимых единиц на земельном участке должно определяться исходя из нормативных требований.

3. Соблюдаются нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

4. Нормы стоянок автомобилей определяются исходя из необходимого числа машино-мест на расчетную единицу.

Статья 11. Ограничение использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ

В соответствии с Градостроительным кодексом (от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ статья 36):

- Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами (часть 7).
- 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, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия (часть 8).
- Реконструкция указанных в части 8 настоящей статьи объектов капитального строительства 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 (часть 9).
- В случае, если использование указанных в части 8 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства 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 (часть 10).

Регламенты, обусловленные ограничениями природного и антропогенного характера – ограничительные.

Ограничительные регламенты являются дополнительными по отношению к разрешенным и привязаны к конкретным местам проявления ограничений.

В ограничительных регламентах устанавливается 2 степени разрешения определенного вида использования в условиях конкретных ограничений:

«У» – использование разрешено при условии проведения комплекса мероприятий, нейтрализующих действие ограничений, либо выполнения ряда специальных требований, а также лабораторных исследований, позволяющих дать заключение о возможности использования земельных участков и объектов капитального строительства.

«З» – использование запрещено безусловно.

С каждым фактором ограничений, проявляющимся в разных территориальных зонах, связан только один ограничительный регламент независимо от функции, на которую он воздействует. В этом – отличие ограничительных регламентов от регламентов-видов

разрешенного использования, которые привязаны только к функции, независимо от места ее проявления.

12.2. Отдельно взятый регламент применяется на территории зонирования многократно и является унифицированным по набору разрешенных видов использования или учитываемых ограничений.

В условиях различных видов использования территории, в зонах распространения различных ограничительных факторов одновременно действуют более одного регламента. Уникальность градостроительного регламента для каждой учетной единицы градостроительного зонирования обеспечивается сочетанием разрешенных и ограничительных регламентов в границах одной территориальной зоны.

11.1. Регламенты ограничений по требованиям охраны объектов культурного наследия

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта. Границы зон охраны, режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах этих зон устанавливаются и утверждаются на основании проекта зон охраны объектов культурного наследия.

Режимные условия и требования к использованию территории сформулированы в соответствии с указанными в регламентах источниками.

По мере разработки и принятия новых руководящих документов, определяющих режимные требования к охране культурного наследия, «Правила» должны быть приведены в соответствие с нормативными документами.

11.1.1. Территория объекта культурного наследия (отдельного памятника, ансамбля, комплекса)

Земельные участки в границах территории объектов культурного наследия относятся к землям историко-культурного назначения. У собственников они не изымаются, за исключением случаев, установленных законодательством. Собственник объекта историко-культурного назначения несет бремя сохранения и содержания принадлежащего ему объекта.

Степень ограничений	№№	Виды использования территории	Условия использования территории
У	251	ООТ	<ul style="list-style-type: none"> • Земельный участок используется строго по своему назначению – музейная, научно-исследовательская и культурно-просветительная деятельность. • Основа режима содержания территории памятника: <p>- обеспечение физической сохранности объекта культурного наследия;</p> <p>- сохранение исторического облика элементов и объектов, составляющих его территорию и окружение, проведение необходимых защитных мер по экологии, гидрологии, инженерной защите от негативных природно-геологических процессов и т.д.;</p> <p>- изучение и полноценная реставрация объекта культурного наследия.</p>
	252	ООТ	Любая хозяйственная и научно-исследовательская деятельность на территории памятника, земляные и инженерные работы, все виды работ по сохранению, восстановлению, благоустройству, приспособлению к использованию и экспонированию каждого объекта охраны, по устранению или нейтрализации искажений и диссонансов проводятся только в соответствии с документацией, согласованной с соответствующим органом государственной охраны.
З	253	ООТ	Новое строительство всех видов, не относящихся к использованию объекта культуры (строительство транспортных магистралей и развязок, эстакад, мостов, автостоянок, АЗС, станций техобслуживания автотранспорта, воздушных линий электропередач и трансформаторных подстанций, прокладка подземных коммуникаций).

Информационные источники регламентов:

- Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» 25.06.02. № 73-ФЗ;
- Инструкция по организации зон охраны недвижимых памятников истории и культуры СССР от 24.01.86 № 33.

11.1.2. Охранная зона объекта культурного наследия (отдельного памятника, ансамбля, комплекса)

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

Степень ограничений	№№	Виды использования территории	Условия использования территории
У	254	Ж, ОД, Р, ООТ, ИТ	Любая хозяйственная и научно-исследовательская деятельность на территории охранной зоны объекта культурного наследия проводится только в соответствии с документацией, согласованной с органом государственной охраны культурного наследия, в том числе: - консервация, реставрация, восстановление объектов культурного наследия, регенерация исторической среды.
	255	Ж, ОД, Р	Реконструкция и нейтрализация зданий, дисгармоничных по своему местоположению, высоте, размерам, архитектурным формам и функции по отношению к исторической застройке. Снос малоценных построек, не имеющих отношения к объекту культурного наследия, мешающих его обзору и проведению научно-исследовательских и археологических исследований. Строительство отдельных зданий и сооружений, прокладка инженерных коммуникаций допустимы только для обеспечения функционирования объектов охраны и сохраняемой застройки (обоснованное специальным анализом визуально-ландшафтных связей и при условии сохранения особенностей каждого конкретного места). Инженерное благоустройство и оборудование, любые земляные работы на территории охранных зон проводятся при условии археологического наблюдения.
3	256	Ж, ОД, Р, ООТ	Проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, не относящихся к использованию объекта культуры: <ul style="list-style-type: none">• Размещение промышленных предприятий, транспортно-складских устройств, АЗС, станций техобслуживания и др. сооружений, загрязняющих воздушный и водный бассейны.

			<ul style="list-style-type: none"> • Строительство скоростных транспортных магистралей и развязок, эстакад, мостов, автостоянок. • Строительство воздушных линий электропередач и трансформаторных подстанций, прокладка подземных коммуникаций.
--	--	--	--

Информационные источники регламентов:

- Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» 25.06.02. № 73-ФЗ
- Инструкция по организации зон охраны недвижимых памятников истории и культуры СССР от 24.01.86 № 33

11.1.3. Зона охраны культурного слоя

Зона включает территорию распространения археологического культурного слоя, ареалы вокруг отдельных памятников археологии: руинированных построек, городищ, стоянок, селищ и курганов; устанавливается на территории, где верхние напластования земли до материка, образовавшиеся в результате деятельности человека, содержат остатки исторической материальной культуры и являются памятником археологии.

Физические и юридические лица осуществляют право пользования земельным участком или водным участком, в пределах которых располагается объект археологического наследия по своему усмотрению с учетом требований, изложенных в регламенте.

Степень ограничений	№.№	Виды использования территории	Условия использования территории
У	257	Ж, ОД, Р, ООТ	<p>Археологические исследования территории, консервация и музеефикация участков, имеющих историко-культурную ценность – по проектам, согласованным в установленном порядке с соответствующими органами государственной охраны.</p> <p>Отвод земельных участков для строительства и любые земляные работы должны проводиться после согласования с органами государственной охраны памятников и под наблюдением археолога.</p>
3	258	Ж, ОД, Р,	<p>Самовольная вырубка и посадка деревьев и кустарника.</p> <p>Разработка карьеров, применение, интенсивных технологий сельхозпроизводства, устройство необорудованных мест для мусора и бесхозных свалок, а также любая другая деятельность, представляющая угрозу загрязнения или уничтожения культурного слоя.</p>

Информационные источники регламентов:

- Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» 25.06.02. № 73-ФЗ
- Инструкция по организации зон охраны недвижимых памятников истории и культуры СССР от 24.01.86 № 33

11.1.4. Зона регулирования застройки

В границах исторически ценной территории выделяется зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

Степень ограничений	№№	Виды использования территории	Условия использования территории
У	259	Ж, ОД, Р	<p>Сохранение всех исторически ценных объектов, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> • планировка, застройка, композиция, природный ландшафт, археологический слой; • соотношение между различными городскими пространствами (свободными, застроенными, озелененными); • фрагментарное и руинированное градостроительное наследие; • форма и облик зданий и сооружений, объединенных масштабом, объемом, структурой, стилем, материалами, цветом и декоративными элементами. <p>Нейтрализация зданий и сооружений, диссонансных по своей функции, масштабу и облику исторической среде.</p>
	260	Ж, ОД, Р	<p>Реконструкция и новое строительство проводится с соблюдением параметров, характерных для конкретной исторической среды на основе проектно-разрешительной документации, согласованной с органами госохраны памятников. Параметры, подлежащие согласованию:</p> <ul style="list-style-type: none"> • характер функционального использования, вид реконструкции, плотность и параметры благоустройства, строительства; • предельная высота зданий и сооружений должна быть не выше рекомендуемой;

			<ul style="list-style-type: none"> • размеры и пропорции фасадов (высота, протяженность, завершение, ритм членений); • материал и цвет отделки фасадов; • размещение окон, дверей, балконов, въездных арок; • декоративные украшения наружной отделки фасадов; • форма крыши; • виды вывесок; • виды ограждений; • размещение стоянок.
3	261	Ж, ОД, Р	<p>Размещение промышленных предприятий, транспортно-складских устройств, АЗС, стоянок автотранспорта, станций техобслуживания и др. сооружений, загрязняющих воздушный и водный бассейны.</p> <p>Строительство транспортных магистралей и развязок, эстакад, мостов, воздушных линий электропередач и трансформаторных подстанций, нарушающих видовые связи и искажающих исторические панорамы.</p> <p>Размещение зданий и сооружений, активно нарушающих масштаб исторической среды, «агрессивных» по объемам, форме завершения, архитектурному решению, по пластике и цвету, по типу покрытия.</p> <p>Устройство необорудованных мест для мусора и бесхозных свалок.</p> <p>Сооружение высоких сплошных оград из чужеродных материалов – железобетон и др.</p>

Информационные источники регламентов:

- Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» 25.06.02. № 73-ФЗ
- Инструкция по организации зон охраны недвижимых памятников истории и культуры СССР от 24.01.86 № 33

11.1.5. Зона охраняемого природного ландшафта

Степень ограничений	№№	Виды использования территории	Условия использования территории
У	262	Ж, ОД, Р, ООТ	<p>Сохранение и восстановление полного комплекса характерных черт природного ландшафта, связанного композиционно с объектами культурного наследия:</p> <ul style="list-style-type: none"> • характера исторического землепользования;

			<ul style="list-style-type: none"> • рельефа и гидросистемы. <p>Хозяйственная деятельность, не загрязняющая территорию, воздушный и водный бассейны, не наносящая ущерб историческому ландшафту, характер которой определяется органами госохраны. Обязательное согласование, независимо от принадлежности земель, всех видов работ в зоне охраняемого природного ландшафта с государственными органами охраны памятников истории, культуры, природы.</p>
3	263	Ж, ОД, Р, ООТ	<p>Размещение промышленных предприятий, транспортно-складских устройств, АЗС, стоянок автотранспорта, станций техобслуживания и др. сооружений, загрязняющих воздушный и водный бассейны.</p> <p>Строительство транспортных магистралей и развязок, эстакад, мостов, воздушных линий электропередач и трансформаторных подстанций, нарушающих видовые связи и искажающих исторические панорамы.</p> <p>Самовольная вырубка и посадка деревьев и кустарника, распашки лугов</p> <p>Отвод земельных участков для размещения любого строительства и расширения существующего: жилых домов, учреждений отдыха, коллективных садов и дачных участков</p> <p>Строительство гидротехнических сооружений любого типа и разработки карьеров.</p>

Информационные источники регламентов:

- Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» 25.06.02. № 73-ФЗ
- Инструкция по организации зон охраны недвижимых памятников истории и культуры СССР от 24.01.86 № 33

11.1.6 Зона композиционного регулирования застройки по высоте

Степень ограничений	№№	Виды использования территории	Условия использования территории
У	264	Ж, ОД, Р	Проектирование, отвод земельных участков и новое строительство должно вестись с соблюдением рекомендуемых ограничений по высоте. Превышение высотных ограничений должно быть обосновано ландшафтно-визуальным анализом на предмет сохранения исторических панорам.

Информационные источники регламентов:

- Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» 25.06.02. № 73-ФЗ
- Инструкция по организации зон охраны недвижимых памятников истории и культуры СССР от 24.01.86 № 33

11.2. Регламенты ограничений в зонах влияния природных и техногенных факторов

11.2.1. Зона затопления паводком 1% обеспеченности

Зона затопления прибрежных территорий речными паводками повторяемостью один раз в 100 лет.

Степень ограничений	№.№	Виды использования территории	Условия использования территории
У	265	Ж4-У, ООТ	Полная и надежная защита от затопления паводком 1% обеспеченности на основании технико-экономического обоснования целесообразности защиты, путем искусственного повышения территории или строительства дамб обвалования, или выноса строений; организация и очистка поверхностного стока; дренирование территории.
	266	С	Сенокосы и пастбища – при полной защите от затопления паводком 1% обеспеченности, с сопутствующими мероприятиями.
	267	ИТ1, ИТ2	Территории автомобильных дорог должны быть выполнены в насыпи с учетом паводка 1% обеспеченности. Скважины водозабора должны быть выполнены в насыпи с учетом паводка 1% обеспеченности. Опоры высоковольтных линий электропередач и магистральные инженерно – технические коммуникации должны быть выполнены в насыпи с учетом паводка 1% обеспеченности.

Информационные источники регламентов:

- СНиП 2.07.01-89*
- СНиП 2.06.15-85

11.2.2. Зона подтопления грунтовыми водами

Зона с высоким залеганием грунтовых вод в результате нарушения водного режима под действием природных и техногенных факторов.

Степень ограничений	№№	Виды использования территории	Условия использования территории
У	268	Ж4-У, ОД, Р	Строительство дренажных систем с нормой осушения 2 м; организация и очистка поверхностного стока.
	269	П	Строительство дренажных систем с нормой осушения 5 м; организация и очистка поверхностного стока.
	270	Ж4-У; Р; ИТ1, ИТ2	Строительство дренажных систем с нормой осушения 1 м; организация и очистка поверхностного стока.
	271	С	Полная защита от воздействия грунтовых вод.

Информационные источники регламентов:

- СНиП 2.07.01-89*
- СНиП 2.06.15-85

11.2.3 Овражные и прибрежно-склоновые территории

Территории, подверженные эрозионным процессам, которые вызваны морфографическими особенностями рельефа, режимом поверхностного и подземного стока и физико-механическими свойствами грунтов.

Степень ограничений	№№	Виды использования территории	Условия использования территории
У	272	Ж; ПС; Р; ООТ; ИТ1; ИТ2	Полное благоустройство овражных и прибрежно-склоновых территорий на основании технико-экономического обоснования и градостроительной ценности в составе: частичная или полная засыпка оврагов; террасирование, срезка, планировка, закрепление склонов; организация поверхностного стока; дренирование территории; противооползневые мероприятия; берегоукрепительные сооружения; агролесомелиорация.
	273	Ж4-У; ИТ1; ИТ2	Полная засыпка оврагов; организация поверхностного стока; дренирование территории.

Информационные источники регламентов:

- СНиП 2.07.01-89*
- СНиП 2.06.15-85

- СНиП 2.01.15-90
- СНиП 2.04.03-85

11.2.4 Оползневые территории

Территории, подверженные опасным геологическим процессам, которые вызваны движением земляных масс по склону под действием силы тяжести, связанной с деятельностью поверхностных и подземных вод.

Степень ограничений	№.№	Виды использования территории	Условия использования территории
У	274	Ж; ПС; Р; ООТ; ИТ1; ИТ1; ИТ2	Срезка оползневой массы или крепление оползневой массы удерживающими сооружениями, планировка и закрепление склонов; организация поверхностного стока; дренирование территории; агролесомелиорация.

Информационные источники регламентов:

- СНиП 2.06.15-85
- СНиП 2.01.15-90
- СНиП 2.04.03-85

11.2.5. Заболоченные и заторфованные территории

Территории, характеризующиеся переувлажненностью, наличием влаголюбивой (болотной) растительности и неразложившейся органической массы (торфа). Территории с плоским рельефом и затрудненным стоком поверхностных вод; неглубоким залеганием водоупорных пластов, препятствующих оттоку грунтовых вод; сменой уклонов местности, приводящей к выклиниванию грунтовых вод на поверхность; притоком грунтовых вод из глубинных горизонтов.

Степень ограничений	№.№	Виды использования территории	Условия использования территории
У	275	Ж, ООТ	Предварительное осушение, выторфовывание и замена минеральным грунтом с уплотнением, при мощности слоя торфа более 2 м; уплотнение или пригрузка при слое торфа менее 2 м; организация и очистка поверхностного стока; строительство дренажных систем, норма осушения 2 м; применение свайных оснований.

Информационные источники регламентов:

- СНиП 2.07.01-89*
- СНиП 2.06.15-85
- СНиП 2.01.15-90
- СНиП 2.04.03-85

11.2.6. Нарушенные территории

Территории отработанных карьеров строительных материалов, техногенные нарушения рельефа, несанкционированные свалки, отвалы грунта и прочие.

Степень ограничений	№№	Виды использования территории	Условия использования территории
У	276	Р; ИТ2; ИТС	Использование под освоение после рекультивации

Информационные источники регламентов:

- СНиП 2.07.01- 89*

11.3. Регламенты, обусловленные экологическими и санитарно-гигиеническими ограничениями

11.3.1 Санитарно-защитные зоны (СЗЗ) и санитарные разрывы (санитарные полосы отчуждения)

Санитарно-защитная зона (СЗЗ) отделяет территорию промышленной площадки от жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха, курорта с обязательным обозначением границ специальными информационными знаками.

Санитарно-защитная зона – обязательный элемент любого объекта, который является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека.

Территория санитарно-защитной зоны предназначена для:

- снижения уровня воздействия до требуемых гигиенических нормативов по всем факторам воздействия за ее пределами;
- создания санитарно-защитного барьера между территорией предприятия (группы предприятий) и территорией жилой застройки;
- организации дополнительных озелененных площадей, обеспечивающих экранирование, ассимиляцию и фильтрацию загрязнителей атмосферного воздуха, повышение комфортности микроклимата.

В предпроектной, проектной документации на строительство новых, реконструкцию или техническое перевооружение действующих предприятий и сооружений должны быть

предусмотрены мероприятия и средства на организацию и благоустройство санитарно-защитных зон, включая переселение жителей, в случае необходимости. Проект организации, благоустройства и озеленения представляется одновременно с проектом на строительство (реконструкцию, техническое перевооружение) предприятия.

Для групп промышленных предприятий или промышленного узла устанавливается единая санитарно-защитная зона с учетом суммарных выбросов и физического воздействия всех источников, а также результатов годичного цикла натуральных наблюдений для действующих предприятий.

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

Для автомагистралей и линий железнодорожного транспорта устанавливаются санитарные разрывы. Санитарный разрыв имеет режим СЗЗ, но не требует разработки проекта его организации.

Санитарный разрыв определяется минимальным расстоянием от источника вредного воздействия до границы жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха, курорта. Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнений атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, ЭМП и др.).

Для магистральных трубопроводов углеводородного сырья, компрессорных установок, создаются санитарные разрывы (санитарные полосы отчуждения). Минимальные расстояния учитывают степень взрыво-пожароопасности при аварийных ситуациях и дифференцированы в зависимости от вида поселений, типа зданий, назначения объектов с учетом диаметра трубопроводов.

Санитарные разрывы воздушных линий электропередачи (ВЛ) устанавливаются в целях защиты населения от воздействия создаваемого ими электрического поля.

В Правилах землепользования и застройки, разрабатываемых на основе генерального плана, достаточен учет нормативных размеров СЗЗ и санитарных разрывов, согласованных «Центром гигиены и эпидемиологии в Смоленской области».

Степень ограничений	№№	Виды использования территории	Условия использования территории
У	277	Ж, ОД	<p>Допускается размещение гаража-стоянки вместимостью свыше 300 машино-мест с соответствующими обоснованными расчетами рассеивания выбросов вредных веществ и расчетами по защите от шума при наличии положительного заключения органов Госсанэпиднадзора.</p> <p>Для гаражей закрытого типа со сплошным стеновым ограждением I - II степеней огнестойкости СЗЗ допускается сокращать на 25% при отсутствии в гаражах открывающихся окон, а также въездов, ориентированных в сторону жилых и общественных зданий.</p> <p>Выезд из гаражей и автостоянок вместимостью свыше 50 машино-мест должен быть организован на транспортную магистраль, минуя проезды</p>

			<p>внутреннего пользования и основные пути движения пешеходов.</p> <p>Минимальное расстояние от въездов-выездов и от вентиляционных шахт подземных гаражей до территорий школ, детских дошкольных учреждений, лечебно-профилактических учреждений, фасадов жилых домов, площадок отдыха должно составлять не менее 15 метров.</p>
278	ОД, П		<p>Допускается размещение научно-исследовательских институтов, конструкторских бюро и других объектов, имеющих в своем составе мастерские, производственные, полупроизводственные и экспериментальные установки. Размер СЗЗ устанавливается при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов Госсанэпиднадзора.</p>
279	П		<p>Разрешены предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство, от которого установлена СЗЗ. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством, обязательно требование не превышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете. При размещении предприятий IV, V классов, не требующих железнодорожных подъездных путей и интенсивного движения грузового автотранспорта, преимущество должно быть отдано наиболее удаленным от жилой зоны территориям.</p> <p>В предпроектной, проектной документации на строительство новых, реконструкцию или техническое перевооружение действующих предприятий и сооружений должны быть предусмотрены средства на организацию и благоустройство санитарно-защитных зон, включая переселение жителей, в случае необходимости, а в составе проектно-сметной документации должен быть представлен проект по ее организации, благоустройству и озеленению в соответствии с действующей нормативной документацией.</p>
280	ПС		<p>Размеры санитарно-защитных зон могут быть изменены для предприятий I и II классов - по решению Главного государственного санитарного врача Российской Федерации или его заместителя, для предприятий III и IV классов - по решению Главного государственного санитарного врача субъекта Российской Федерации или его заместителя.</p> <p>СЗЗ или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и</p>

			использоваться для расширения жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.
	281	ПС	<p>Организация дополнительных озелененных площадей, обеспечивающих экранирование, ассимиляцию и фильтрацию загрязнителей атмосферного воздуха, повышение комфортности микроклимата.</p> <p>Последовательная проработка территориальной организации, озеленения и благоустройства СЗЗ на всех этапах разработки всех видов градостроительной, предпроектной и проектной документации, строительства и эксплуатации отдельного предприятия или промышленного комплекса.</p> <p>Озеленение для предприятий I класса санитарной вредности – не менее 40% площади СЗЗ.</p> <p>Озеленение для предприятий II, III классов санитарной вредности – не менее 50% площади СЗЗ.</p> <p>Озеленение для предприятий IV, V классов санитарной вредности – не менее 60% площади СЗЗ.</p>
	282	ИТ1	<p>При санитарно-защитной зоне между производством и границей жилой застройки в 50 м и 100 м ширина проезжей части автомагистрали не может рассматриваться как составляющая требуемого размера СЗЗ и являться основанием для снижения процента озеленения (соответственно 60% и 50%).</p> <p>При наличии автомагистрали в СЗЗ ее выбросы включаются в суммарный расчет с объектом.</p>
	283	ПС	<p>Разрешены только скверы у административных зданий и проходных производственных и коммунальных объектов для кратковременного отдыха и лесопарки.</p>
	284	С	<p>Разрешены существующие многолетние насаждения. Сенокосы, выпас скота – по согласованию с органами Госсанэпиднадзора. Обязателен контроль качества сенокосов и пастбищ.</p>
3	285	Ж, ОД	<p>Не допускается размещение во внутриквартальной жилой застройке автостоянок вместимостью более 300 машино-мест.</p> <p>Не допускаются на придомовой территории открытые сооружения для хранения автомобилей вместимостью свыше 50 машино-мест.</p>
	286	П, ПС, ИТ1	<p>Не допускается постоянное проживание людей, размещение коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, ДДУ, школ, парков, городских садов, больниц, лечебно-</p>

			профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования, спортивных сооружений, выращивание продуктов питания. Запрещен пересмотр принятого для максимальной проектной или фактически достигнутой мощности предприятия размера СЗЗ при временном сокращении объема производства, сокращение величины санитарно-защитной зоны на основании данных, полученных только расчетным путем.
	287	П, ПС	Запрещено в границах санитарно-защитной зоны и на территории промплощадок размещать предприятия пищевой промышленности, а также по производству посуды, тары, оборудования и т.д. для пищевой промышленности, склады готовой продукции, предприятия по производству воды и напитков для питьевых целей, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.
	288	ПС	Не допускается размещение в СЗЗ объектов I и II классов санитарной вредности зданий и сооружений, площадок для стоянки всех видов транспорта; предприятий по обслуживанию автомобилей, складов нефти и нефтепродуктов; свалок и полигонов ТБО и производственных отходов.

Информационные источники регламентов:

- «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03)
- «Магистральные трубопроводы» (СНиП 2.05.06-85)
- «Планировка и застройка городских и сельских поселений» (СНиП 2.07.01-89*)

11.3.2. Шумы: санитарные разрывы, санитарно-защитные зоны, устанавливаемые по фактору шума

Размеры санитарных разрывов (СР) и санитарно-защитных зон (СЗЗ) устанавливаются от промышленных, коммунальных, энергетических предприятий и предприятий по обслуживанию средств транспорта, станций и других объектов автомобильного, железнодорожного и водного транспорта, а также трамвайных путей, тоннелей, являющихся источниками неблагоприятных физических факторов, расчетным путем с учетом места расположения источников и характера создаваемого ими шума, инфразвука и других физических факторов. Обоснованность расчетов для установления санитарных разрывов и СЗЗ должна быть подтверждена натурными замерами при приемке в эксплуатацию новых объектов.

Размеры санитарных разрывов и СЗЗ определяются в соответствии с действующими санитарно-эпидемиологическими нормами допустимых уровней шума, инфразвука и других физических факторов на территории жилой застройки и жилых помещений.

Степень ограничений	№№	Виды использования территории	Условия использования территории
У	289	Ж4-У, ООТ	<p>На территории существующей в СР и СЗЗ жилой застройки требуется применение планировочных методов защиты прилегающих жилых территорий от шума, технологические и инженерно-технические шумопонижающие решения в источниках, экранирование источников шума, шумозащитные древесно-кустарниковые посадки.</p> <p>Изменение границ СР и СЗЗ осуществляется органами Госсанэпиднадзора после оценки достаточности предусмотренных шумозащитных мер на основе акустических расчетов и инструментального контроля.</p>
	290	ОД1	<p>Допускаются научно-исследовательские институты, конструкторские бюро и другие объекты, имеющие в своем составе источники шума. Размер СР и СЗЗ устанавливается при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов Госсанэпиднадзора.</p>
	291	Р	<p>СР , СЗЗ или какая-либо их часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения рекреационной территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СР и СЗЗ.</p> <p>Требуется применение планировочных методов защиты прилегающих рекреационных территорий от шума, технологические и инженерно-технические решения в источниках шума, экранирование источников шума, шумозащитных древесно-кустарниковых посадок.</p> <p>Сокращение размеров СР и СЗЗ осуществляется органами Госсанэпиднадзора после оценки достаточности предусмотренных шумозащитных мер на основе акустических расчетов и инструментального контроля.</p>
	292	ПС	<p>СР, СЗЗ или какая-либо их часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта или жилой застройки без соответствующей обоснованной корректировки границ СР и СЗЗ.</p>
	293	ПС, ИТ1	<p>Санитарный разрыв устанавливается от крайнего рельса железнодорожных путей до жилой застройки шириной 100 м.</p> <p>При размещении путей в выемке глубиной не менее 4 м или при осуществлении специальных шумозащитных мероприятий ширина санитарного разрыва может быть уменьшена, но не более чем на</p>

			<p>50 м.</p> <p>Ширина санитарного разрыва до границы садовых участков можно принимать равной 50 м.</p> <p>В пределах санитарного разрыва вне полосы отвода железной дороги допускается размещение автомобильных дорог, транспортных устройств и сооружений, гаражей, стоянок автомобилей, линий электропередачи и связи.</p> <p>Не менее 50% ширины санитарного разрыва должно иметь зеленые насаждения.</p>
	294	П, ПС, ИТ1	<p>Стоянки автомобильного транспорта, гаражи должны иметь выезд в сторону, противоположную жилым кварталам. Допускается размещение объектов инженерно-транспортной инфраструктуры, СР и СЗЗ которых не превышают размеров санитарных разрывов источника.</p>
	295	П, ПС, ИТ1	<p>Размеры СР и СЗЗ автомобильного транспорта, являющихся источниками неблагоприятных физических факторов, распространяющихся на большие расстояния (шум, инфразвук и др.), в каждом конкретном случае должны быть скорректированы (или обоснованы) расчетным путем с учетом характера создаваемого оборудованием шума, инфразвука и др., шумовой характеристики источников, места их расположения (внутри или вне здания, сооружения и т.д.), режима их эксплуатации и др.</p>
	296	П, ПС, ИТ1	<p>Сокращение размеров СР и СЗЗ осуществляется органами Госсанэпиднадзора после оценки достаточности предусмотренных шумозащитных мер на основе акустических расчетов и инструментального контроля.</p>
3	297	Ж, ОД	<p>Запрещены объекты постоянного проживания людей, коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки, ДДУ, школы, образовательные учреждения, если применение эффективных методов защиты от шума невозможно.</p>
	298	ОД2	<p>Запрещены больницы, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.</p>
	299	Р, ОД	<p>Запрещены спортивные сооружения.</p>
	300	Р	<p>Запрещены все виды рекреационного использования.</p>
	301	П, ПС	<p>Размещение источников шума на периферии производственных зон, прилегающей к жилой застройке, с размерами СЗЗ, превышающими размер СЗЗ объектов производственной зоны.</p>

	302	ИТ	Запрещено размещение источников шума со стороны жилой застройки и рекреационных территорий с размерами СЗЗ, превышающими размер СЗЗ объектов инженерно-транспортной инфраструктуры, либо усиливающих суммарный уровень звука на прилегающих территориях.
--	-----	----	--

Информационные источники регламентов:

- «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03)
- «Нормы и правила проектирования отвода земель для железных дорог» (Отраслевые строительные нормы ОСН 3.02.01-97)
- «Планировка и застройка городских и сельских поселений» (СНиП 2.07.01-89*)
- «Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки» (ГН 2.2.4/2.1.8.562-96)
- СНиП «Защита от шума» II -12-77
- ГОСТ «Трансформаторы силовые, масляные. Нормы допустимого шума и метод шумовых испытаний»
- «Правила охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 Вольт» (М., Энергоатомиздат, 1985)
- «Справочник по проектированию электроснабжения городов» (Л-д, 1986)

11.3.3. Электромагнитные поля: зоны негативных воздействий (ЗНВ ЭМП)

Установление величины ЗНВ ЭМП (в составе СЗЗ и зоны ограничения застройки – ЗОЗ) в местах размещения передающих радиотехнических объектов осуществляется в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами по электромагнитным излучениям радиочастотного диапазона и методиками расчета интенсивности электромагнитного излучения радиочастот.

Для воздушных линий электропередачи (ВЛ) санитарные разрывы устанавливаются в целях защиты населения от воздействия создаваемого ими электрического поля.

Степень ограничений	№№	Виды использования территории	Условия использования территории
У	303	Ж, ОД, Р, П, ИТ	Возможно сокращение границ СЗЗ и ЗОЗ. Сокращение осуществляется органами Госсанэпиднадзора после оценки достаточности предусмотренных защитных мер на основе расчетов интенсивности электромагнитного излучения радиочастот и инструментального контроля.
	304	Ж, Р	Требуются применение планировочных методов защиты прилегающих жилых территорий от ЭМП, технологические и инженерно-технические решения в источниках ЭМП, специальные методы экранирования источников ЭМП, защитных древесно-кустарниковых посадок.

			СЗЗ и ЗОЗ, или какая-либо их часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилой, рекреационной территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ и ЗОЗ.
	305	Ж	<p>Существующая жилая застройка может быть сохранена при условии проведения обоснованного расчетом комплекса мероприятий по защите населения, предусматривающего:</p> <ul style="list-style-type: none"> • выделение секторов с пониженной до безопасного уровня мощностью излучения; • применение специальных экранов из радиозащитных материалов; • использование защитных лесопосадок; • систематический контроль уровня излучения в соответствии с требованиями ГОСТ 12.1.006 и другие мероприятия.
	306	ОД	Размещение объектов культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, образовательных учреждений среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений – по согласованию с органами Госсанэпиднадзора.
	307	ОД1	<p>Допускаются центры деловой, финансовой, общественной активности.</p> <p>Размер СЗЗ и ЗОЗ для научно-исследовательских институтов, конструкторских бюро и других объектов, имеющих в своем составе источники ЭМП, устанавливается при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов Госсанэпиднадзора.</p>
	308	ИТ	Размеры ЗНВ ЭМП объектов инженерной инфраструктуры, автомобильного транспорта, являющихся источниками ЭМП, распространяющихся на большие расстояния, в каждом конкретном случае должны быть скорректированы (или обоснованы) расчетным путем с учетом характера создаваемых оборудованием ЭМП, характеристики источников, места их расположения, режима их эксплуатации и др.
3	309	Ж	Запрещены объекты постоянного проживания людей, коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки, ДДУ, школы, образовательные учреждения. Границы ЗОЗ определяются специальными расчетами, и устанавливается при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов Госсанэпиднадзора.

310	ОД1, ОД2	Запрещены больницы, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования, спортивные сооружения. Границы ЗОЗ определяются специальными расчетами, и устанавливается при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов Госсанэпиднадзора.
311	П	Не допускается размещение источников ЭМП на периферии производственных зон, прилегающей к жилой застройке, с размерами СЗЗ и ЗОЗ, превышающими размер СЗЗ объектов производственной зоны.
312	Р	В пределах СЗЗ не допускаются все виды рекреационного использования территории. Границы ЗОЗ рекреационных объектов определяются специальными расчетами, и устанавливается при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов Госсанэпиднадзора.
313	ИТ	Запрещено размещение источников ЭМП со стороны жилой застройки и рекреационных территорий с размерами СЗЗ и ЗОЗ, превышающими размер СЗЗ объектов инженерно-транспортной инфраструктуры, либо усиливающих суммарный уровень негативных воздействий на прилегающие территории.
314	С	Запрещено размещение свалок и полигонов ТБО и производственных отходов в СЗЗ объектов I и II классов санитарной вредности для предотвращения дополнительного ухудшения экологической обстановки в зоне воздействий электромагнитных полей.

Информационные источники регламентов:

- «Санитарные правила и нормы защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ) переменного тока промышленной частоты» (СанПиН 2971-84)
- «Правила охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 Вольт» (М., Энергоатомиздат, 1985)
- «Справочник по проектированию электроснабжения городов» (Л-д, 1986)
- «Планировка и застройка городских и сельских поселений» (СНиП 2.07.01-89*)

11.3.4. Санитарно-защитные полосы водоводов (СЗПВ)

Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой.

В пределах санитарно-защитной полосы, соответственно ее назначению, устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

СЗПВ организуются на всех водоводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду, как из поверхностных, так и из подземных источников.

Степень ограничений	№№	Виды использования территории	Условия использования территории
У	315	Ж, ОД, Р, П, ИТ, С	Необходимое условие для существующих в СЗПВ объектов – отсутствие источников загрязнения почвы и грунтовых вод. На земельных участках – оформление сервитутов. Ширина СЗПВ принимается по обе стороны от крайних линий водопровода: при отсутствии грунтовых вод – не менее 10 м (диаметр водоводов до 1000 мм) и не менее 20 м (диаметр водоводов более 1000 мм); при наличии грунтовых вод – не менее 50 м (вне зависимости от диаметра).
	316	Ж, ОД, П	Допускается сокращение ширины СЗПВ, проходящих по застроенной территории, по согласованию с органами Госсанэпиднадзора.
З	317	Ж, ОД, Р, П, ИТ, С	Запрещена любая застройка в пределах СЗПВ. Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников.
	318	П	Запрещена прокладка магистральных водоводов по территории промышленных предприятий.

Информационные источники регламентов:

- «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» СанПиН 2.1.4.1110-02

11.3.5. I пояс зоны санитарной охраны водозаборов

ЗСО организуются на всех водопроводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду как из поверхностных, так и из подземных источников.

Основной целью создания и обеспечения режима в ЗСО является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

Первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение – защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения.

Степень ограничений	№№	Виды использования территории	Условия использования территории
У	319	Водозаборные скважины и территория их охраны	Требуется вертикальная планировка территории для отвода поверхностного стока за ее пределы; озеленение, ограждение и обеспечение охраны; твердое покрытие дорожек к сооружениям; оборудование сооружений с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов. Санитарные мероприятия должны выполняться органами коммунального хозяйства или другими владельцами водопроводов. Установленные границы пояса могут быть пересмотрены в случае возникших или предстоящих изменений эксплуатации источников водоснабжения (в том числе производительности водозаборов подземных вод) или местных санитарных условий по заключению органов Госсанэпиднадзора.
З	320	Ж, ОД, Р, П, ИТ, С	Запрещен доступ населения и все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений; посадка высокоствольных деревьев; выпуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды (для водозаборов поверхностных вод).

Информационные источники регламентов:

- «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» СанПиН 2.1.4.1110-02

11.3.6. II пояс зоны санитарной охраны водозаборов

ЗСО организуются на всех водопроводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду как из поверхностных, так и из подземных источников.

Основной целью создания и обеспечения режима в ЗСО является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

Второй пояс (пояс ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

Степень ограничений	№№	Виды использования территории	Условия использования территории
У	321	Ж, ОД, Р, П, ИТ	Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.
	322	Ж, ОД, Р	Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова – при обязательном согласовании с органами Госсанэпиднадзора. Все работы, в том числе добыча песка, гравия, донно-углубительные в пределах акватории ЗСО – по согласованию с органами Госсанэпиднадзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора (для водозаборов поверхностных вод).
	323	Ж, ОД, Р, П, ИТ	Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов – при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение Госсанэпиднадзора Российской Федерации (для водозаборов поверхностных вод).
	324	Ж, ОД, Р, П, ИТ	Выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора. Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.
	325	Ж, ОД, Р, П, ИТ	Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территорий (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.). Санитарные мероприятия должны выполняться владельцами объектов, оказывающих (или могущих оказать) отрицательное влияние на качество воды источников водоснабжения

	326	Ж, ОД, Р, П, ИТ	Отвод ливневых стоков и их очистка на локальных очистных сооружениях ливневой канализации
3	327	П, ИТ, С	Запрещено бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова.
	328	Ж, ОД, Р, П, ИТ, С	Запрещены склады горюче-смазочных материалов, накопители стоков, шламохранилища, кладбища и другие объекты, обуславливающие опасность химического загрязнения подземных вод.
	329	Ж, ОД, Р	Запрещен сброс канализационных и ливневых сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его приток, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.
	330	Р	Запрещены рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования.
	331	Р	Запрещено применение удобрений и ядохимикатов.
	332	П, С	Запрещен сброс промышленных и ливневых сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его приток, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды. Запрещена закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли.
	333	ИТ	Запрещен сброс фановых, подсланевых и ливневых сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его приток, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.
	334	ИТ	Запрещены склады ГСМ и автозаправочные станции.
	335	С	Запрещены поля ассенизации, поля фильтрации, навозохранилища, силосные траншеи, накопители животноводческих стоков, животноводческие и птицеводческие предприятия и другие объекты, обуславливающие опасность микробного загрязнения подземных вод.

			Запрещены стойбища и выпас скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения.
	336	С	Запрещены свалки, кладбища, скотомогильники, поля ассенизации, поля фильтрации и другие объекты, обуславливающие опасность микробного загрязнения подземных вод.

Информационные источники регламентов:

- «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» СанПиН 2.1.4.1110-02

11.3.7. Прибрежная защитная полоса

В пределах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения природопользования.

Прибрежной защитной полосой является территория, непосредственно примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, на которой устанавливается специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности с целью предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

Соблюдение специального режима на территории прибрежной защитной полосы является составной частью комплекса природоохранных мер по улучшению гидрологического, гидрохимического, гидробиологического, санитарного и экологического состояния водных объектов и благоустройству их прибрежных территорий.

Степень ограничений	№№	Виды использования территории	Условия использования территории
У	337	Ж, ОД, Р, П	Вымораживание, вынос, ликвидация объектов.
	338	Ж, ОД, Р, П, ИТ	Озеленение древесно-кустарниковой растительностью, залужение. Берегоукрепление. Благоустройство и санитарная очистка пляжей. Благоустройство территории возлагается на водопользователей, собственников земель, землевладельцев и землепользователей.
	339	ИТ	Движение транспортных средств – только по мостам и согласованным органами охраны природы и Госсанэпиднадзором транспортным магистралям.

3	340	Ж, ОД	Запрещена любая жилая и общественная застройка.
	341	Ж, ОД, Р, П, ООТ, ИТ, С	Запрещено использование сточных вод для удобрения почв. Запрещено размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ. Запрещены отвалы размываемых грунтов. Запрещено осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений. Запрещена распашка земель. Запрещен выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.
	342	Ж, ОД, Р, П, ООТ, ИТ, С	Запрещено движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянках на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.
	343	Р	Запрещены рубки главного пользования в категориях защитности лесов первой группы (особо защитные (берегозащитные) участки леса). Запрещены рубки главного пользования в лесах второй и третьей групп (особо защитные (берегозащитные) участки леса).
	344	Р	Запрещено строительство капитальных и временных зданий для размещения рекреантов. Запрещена установка сезонных стационарных палаточных городков.
	345	П	Запрещены производственные и коммунальные объекты.
	346	ИТ	Запрещены вдольбереговые объекты инженерно-транспортной инфраструктуры.

Информационные источники регламентов:

- Водный Кодекс РФ от 03.06.2006
- «Положение о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах» (утверждено постановлением Правительства РФ № 1404 от 23.11.96)
- Приказ Рослесхоза № 33 от 25.03.97
- «Планировка и застройка городских и сельских поселений» (СНиП 2.07.01-89*)

11.3.8. Водоохранная зона

Водоохранной зоной является территория, которая примыкает к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности с целью предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

Соблюдение специального режима на территории водоохранных зон является составной частью комплекса природоохранных мер по улучшению гидрологического, гидрохимического, гидробиологического, санитарного и экологического состояния водных объектов и благоустройству их прибрежных территорий.

Степень ограничений	№№	Виды использования территории	Условия использования территории
У	347	Ж, ОД, Р, ИТ, ООТ	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. Озеленение древесно-кустарниковой растительностью, залужение. Сбор и отвод ливневых вод. Благоустройство территории возлагается на водопользователей, собственников земель, землевладельцев и землепользователей.
	348	Ж, Р, ООТ	Благоустройство, канализование объектов либо устройство водонепроницаемых выгребов.
	349	П, С	Вымораживание, вынос, ликвидация объектов.
З	350	Ж, ОД, Р, П, ИТ, ООТ, С	Запрещено проведение без согласования с бассейновыми и другими территориальными органами управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов РФ строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, а также землеройных и других работ.
	351	Ж, ОД, Р, ИТ, ООТ, С	Запрещено использование сточных вод для удобрения почв. Запрещено размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых

			веществ. Запрещено осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений. Запрещено движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянках на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.
	352	Ж	Запрещено размещение дачных и садово-огородных участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов. Запрещено размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садово-огородных участков.
	353	Ж, ОД, Р, П, ИТ, С	Запрещено размещение стоянок транспортных средств. Запрещена заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов.
	354	Р, ООТ, С	Запрещено проведение рубок главного пользования.
	355	П	Запрещено размещение производственных и коммунальных объектов.

Информационные источники регламентов:

- Водный Кодекс РФ от 03.06.2006
- «Положение о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах» (утверждено постановлением Правительства РФ № 1404 от 23.11.96)
- Приказ Рослесхоза № 33 от 25.03.97
- «Планировка и застройка городских и сельских поселений» (СНиП 2.07.01-89*)

11.3.9. Особо охраняемые природные территории

Природные объекты и комплексы объявляются соответствующими органами государственной власти субъектов Российской Федерации памятниками природы регионального значения, а территории, занятые ими, – особо охраняемыми природными территориями регионального значения.

Степень ограничений	№№	Виды использования территории	Условия использования территории
У	356	Ж, ОД, Р	Регулирование рекреационных нагрузок за счет прокладки дорожно-тропиночной сети, организации и оборудования мест отдыха рекреантов.

			<p>Покрытия площадок, дорожно-тропиночной сети следует применять из плиток, щебня и других прочных минеральных материалов, допуская применение асфальтового покрытия в исключительных случаях.</p> <p>При числе одновременных посетителей 10-50 чел/га необходимо предусматривать дорожно-тропиночную сеть для организации их движения, а на опушках полян - почвозащитные посадки.</p> <p>При числе одновременных посетителей 50 чел/га и более - мероприятия по преобразованию лесного ландшафта в парковый.</p> <p>Допускаются вырубка сухостойных и аварийных деревьев, санобрезка, омолаживающая обрезка, прореживание, прочистка.</p> <p>Благоустройство и озеленение существующих объектов и прилегающих территорий.</p> <p>Расчетное число одновременных посетителей для городских парков – 100 чел/га, парков зон отдыха – 70 чел/га, парков курортов – 50 чел/га, лесопарков (лугопарков, гидропарков) – 10 чел/га, лесов – 1-3 чел/га.</p> <p>Размеры речных и озерных пляжей, размещаемых на землях, пригодных для сельскохозяйственного использования, следует принимать из расчета 5 м² на одного посетителя.</p>
3	357	Ж, ОД, Р	Запрещено любое строительство и использование, не связанное с кратковременной рекреацией и функциями охраны природы и ее компонентов.
	358	П, ИТ, С	Запрещено любое строительство.

Информационные источники регламентов:

- Федеральный Закон «Об особо охраняемых природных территориях» № 33-ФЗ от 14.03.95
- «Планировка и застройка городских и сельских поселений» (СНиП 2.07.01-89*)

11.3.10 Геохимическое загрязнение (тип – реликтовый)

Ареалам реликтового типа геохимического загрязнения соответствуют наиболее опасные уровни загрязненности почв и донных отложений ($СПЗ > 32$), сформированные историческим развитием территории, длительным накоплением загрязнений и продолжающимся процессом загрязнения компонентов природной среды. Отмечается увеличение общей заболеваемости населения, числа часто болеющих детей, детей с хроническими заболеваниями, нарушений функционального состояния сердечно-сосудистой системы. Наличие загрязнений определяется лабораторными исследованиями.

Степень ограничений	№№	Виды использования территории	Условия использования территории
У	359	Ж, ОД	Замена верхнего слоя почв на территориях детских площадок, ДДУ, школ, больниц.
	360	Ж, ОД, Р, С	Санация загрязненных участков почв.
	361	Ж, ОД, Р	Приоритетность озеленения территорий.
	362	П, С	Ликвидация (локализация воздействий) крупных источников загрязнения атмосферы и почв. Реализация первоочередных воздухоохраных мероприятий.
	363	П, ПС, ИТ	Приоритетность защитного озеленения.
	364	ИТ	Административные и организационные меры по ограничению интенсивности движения автотранспорта.
	365	Ж, С	Растениеводство и животноводство, выпас скота – по согласованию с органами Госсанэпиднадзора. Контроль качества пахотных земель, земель и растительности сенокосов и пастбищ.
З	366	Ж	Запрет усадебной застройки и застройки с приквартирными участками с выращиванием продуктов питания.
	367	Ж	Запрет нового строительства без санации почв.
	368	Ж, ОД	Запрет нового строительства больниц, ДДУ, школ, спортивных сооружений без санации почв.
	369	Р	Запрет стационарного (долговременного) отдыха.
	370	П, ИТ	Запрет нового строительства объектов, загрязняющих окружающую среду.
	371	Ж	Запрет выращивания продуктов питания.
	372	С	Запрет размещения новых объектов специального назначения.

Информационные источники регламентов:

- «Эколого-геохимическая оценка загрязнения окружающей среды г. Смоленска химическими элементами». Институт минералогии, геохимии и кристаллографии редких элементов (ИМГРЭ), Московская опытно-методическая геохимическая экспедиция Мингео РФ. М., 1991

11.3.11 Геохимическое загрязнение (тип – устойчивый)

Ареалам устойчивого типа геохимического загрязнения соответствуют опасные уровни загрязненности почв и донных отложений (СПЗ > 32), сформированные устойчивым процессом загрязнения компонентов природной среды. Отмечается увеличение общей заболеваемости населения, числа часто болеющих детей, детей с хроническими заболеваниями, нарушений функционального состояния сердечно-сосудистой системы. Наличие загрязнений определяется лабораторными исследованиями.

Степень ограничений	№№	Виды использования территории	Условия использования территории
У	373	Ж, ОД	Замена верхнего слоя почв на территориях детских площадок, ДДУ, школ, больниц.
	374	Ж, ОД, Р, С	Санация загрязненных участков почв.
	375	Ж, ОД, Р	Приоритетность озеленения территорий.
	376	П, С	Ликвидация (локализация воздействий) крупных источников загрязнения атмосферы и почв. Реализация первоочередных воздухоохраных мероприятий. Специальные воздухоохраные мероприятия в период НМУ (экологические тревоги).
	377	П, ПС, ИТ	Приоритетность защитного озеленения.
	378	ИТ	Административные и организационные меры по ограничению интенсивности движения автотранспорта.
	379	Ж, С	Санация загрязненных почв и сельхозугодий. Контроль качества пахотных земель, земель и растительности сенокосов и пастбищ. Растениеводство и животноводство, выпас скота – по согласованию с органами Госсанэпиднадзора.
	380	С	Земли, занятые существующими зелеными насаждениями.
З	381	Ж	Запрет нового строительства.
	382	Ж, ОД	Запрет нового строительства больниц, ДДУ, школ, спортивных сооружений.
	383	Р	Запрет стационарного (долговременного) отдыха.
	384	П, ИТ	Запрет нового строительства объектов, загрязняющих окружающую среду
	385	Ж, СХ (в случае установления зоны)	Запрет выращивания продуктов питания.

	386	С	Запрет размещения новых объектов специального назначения.
--	-----	---	---

Информационные источники регламентов:

- «Эколого-геохимическая оценка загрязнения окружающей среды г. Смоленска химическими элементами». Институт минералогии, геохимии и кристаллографии редких элементов (ИМГРЭ), Московская опытно-методическая геохимическая экспедиция Мингео РФ. М., 1991

11.3.12 Геохимическое загрязнение (тип – прогрессирующий)

Ареалам прогрессирующего типа геохимического загрязнения соответствуют средний и слабый уровни загрязнения (СПЗ до 32), однако здесь обнаруживается тенденция к накоплению загрязнений. Отмечается увеличение общей заболеваемости населения. Наличие загрязнений определяется лабораторными исследованиями.

Степень ограничений	№№	Виды использования территории	Условия использования территории
У	387	Ж, ОД, П	Ограничение нового строительства (определяется органами охраны природы, Госсанэпиднадзора и Администрацией поселения.)
	388	Ж, ОД	Приоритетность озеленения и санации почв на территориях ДДУ, школ, больниц.
	389	Р	Ограничение стационарного (долговременного) отдыха. Санация загрязненных участков почв.
	390	П, С	Реализация первоочередных и долгосрочных природоохранных мероприятий.
	391	П	Специальные воздухоохраные мероприятия в период НМУ (экологические тревоги).
	392	П, ПС, ИТ	Приоритетность защитного озеленения.
	393	ИТ	Административные и организационные меры по ограничению движения автотранспорта в жилых районах.
	394	Ж, С	Контроль качества пахотных земель, земель и растительности сенокосов и пастбищ.
З	395	Ж, ОД	Запрет строительства жилья с приусадебными участками.
	396	ОД	Запрет строительства больниц.

	397	Р	Запрет стационарного (долговременного) отдыха детей.
	398	П	Запрет строительства объектов высоких (I и II) классов санитарной вредности.
	399	ИТ	Запрет строительства автотранспортных предприятий и объектов, требующих интенсивного транспортного обслуживания.
	400	Ж	Запрет выращивания продуктов питания.
	401	С	Запрет нового строительства объектов специального назначения, загрязняющих окружающую среду.

Информационные источники регламентов:

- «Эколого-геохимическая оценка загрязнения окружающей среды г. Смоленска химическими элементами». Институт минералогии, геохимии и кристаллографии редких элементов (ИМГРЭ), Московская опытно-методическая геохимическая экспедиция Мингео РФ. М., 1991

11.4. Регламенты ограничений по требованиям охраны транспортных объектов и коммуникаций

В целях обеспечения нормальной эксплуатации сооружений, устройств и других объектов транспорта на землях, прилегающих к землям, предоставленным в пользование предприятиям, учреждениям и организациям транспорта, могут устанавливаться охранные зоны, в которых вводятся особые условия землепользования.

К охранным зонам транспорта относятся земельные участки, необходимые для обеспечения сохранности, прочности и устойчивости сооружений, устройств и других объектов транспорта, а также земли с подвижными песками, прилегающие к землям транспорта.

В целях обеспечения безопасности строительными нормами и правилами устанавливаются необходимые расстояния от сооружений, устройств и других объектов транспорта до населенных пунктов, промышленных, сельскохозяйственных и других предприятий, отдельных зданий и сооружений.

Зоны земель специального охранного назначения не включаются в полосу отвода, но для них устанавливаются особые условия землепользования.

Порядок установления охранных зон, их размеров и режима пользования землями охранных зон определяется для каждого вида транспорта в соответствии с действующим законодательством.

Земли охранных зон транспорта остаются в пользовании других землепользователей и используются ими с соблюдением установленных ограничений.

11.4.1 Придорожные полосы автомобильных дорог вне застроенных территорий

С каждой стороны границы полосы отвода федеральных автомобильных дорог общего пользования устанавливаются придорожные полосы.

Придорожные полосы являются зонами с особым режимом использования земель, который предусматривает ряд ограничений при осуществлении хозяйственной деятельности в пределах этих полос для создания нормальных условий эксплуатации автомобильных дорог и их сохранности, обеспечения требований безопасности дорожного движения и безопасности населения.

Определяются проектом, утвержденным в установленном порядке (СН 467-74, п. 5):

- ширина придорожных полос в случаях, требующих индивидуального проектирования земляного полотна (согласно СНиП по проектированию автомобильных дорог),
- ширина полос земель и размеры земельных участков, отводимых во временное краткосрочное пользование на период строительства автомобильных дорог.

Обозначение границ придорожных полос осуществляют органы управления федеральными автомобильными дорогами.

Земли, занятые придорожными полосами, подлежат в установленном порядке учету в государственном земельном кадастре.

Собственники, владельцы пользователи и арендаторы земельных участков, расположенных в пределах придорожных полос, должны быть уведомлены соответствующими органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации об особом режиме использования этих земель.

Для согласования размещения какого-либо объекта в пределах придорожных полос лицо, имеющее намерение получить для этих целей в пользование земельный участок или разместить объект на ранее выделенном ему земельном участке, должно представить в органы управления федеральными автомобильными дорогами и ГИБДД МВД РФ, технический план участка в масштабе 1:200 – 1:1000 с нанесенным на него объектом и чертежи этого объекта.

Автомобильные дороги, для которых «Правилами землепользования и застройки» предусмотрены придорожные полосы (охранные зоны):

1. Участок автомобильной дороги общей сети.

Расстояния от бровки земляного полотна Автомобильных дорог общей сети I, II, III категорий до застройки необходимо принимать не менее:

- до жилой застройки - 100 м;
- до садоводческих товариществ - 50 м;
- для дорог IV категории - соответственно 50 и 25 м.

Для защиты застройки от шума и выхлопных газов автомобилей следует предусматривать вдоль дороги полосу зеленых насаждений шириной не менее 10 м.

2.

Охранные зоны автомобильных дорог, принятые в проекте на основании существующих «Правил установления и использования придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования», должны быть уточнены в специальном проекте, после чего они обозначаются на местности в установленном порядке. Степеньограничений.	№№	Виды использования территории	Условия использования территории

У	402	Ж, ОД, ИТ, П, Р, С	<p>Объекты, размещаемые в пределах придорожной полосы, не должны ухудшать видимость и другие условия безопасности дорожного движения и расположенных на ней сооружений, а также создавать угрозу безопасности населения.</p> <p>Выбор места размещения объектов должен осуществляться с учетом возможной реконструкции автомобильной дороги.</p> <p>Размещение, проектирование и строительство объектов должно производиться с учетом требований стандартов и технических норм безопасности дорожного движения, экологической безопасности, строительства и эксплуатации автомобильных дорог.</p> <p>Размещение сооружений, устройств и других объектов автомобильного транспорта в пределах населенного пункта производится по согласованию с администрацией.</p> <p>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 иные необходимые мероприятия по охране земель.</p> <p>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. Запрещается вести рубки леса и нарушать растительный покров, которые могут привести к образованию оползней, осыпей, селевых потоков,</p>
---	-----	-----------------------	--

			<p>оврагов, возникновению подвижных песков, снежных заносов, лавин и т.п. Запрещается производить всякого рода строительные, монтажные и горные работы постоянного и временного характера без письменного согласия предприятий, учреждений и организаций транспорта.</p> <p>В целях обеспечения безопасности строительными нормами и правилами устанавливаются необходимые расстояния от сооружений, устройств и других объектов транспорта до населенных пунктов, промышленных, сельскохозяйственных и других предприятий, отдельных зданий и сооружений.</p> <p>В случае пересечения объектов транспорта линейными сооружениями другого вида транспорта, линиями электропередачи и связи, а также при подходе таких сооружений и линий к объектам транспорта условия строительства и эксплуатации указанных сооружений, линий и объектов определяются соглашениями между соответствующими предприятиями, учреждениями и организациями.</p> <p>Размещение в пределах придорожных полос линий связи и высоковольтных линий электропередачи напряжением от 6 до 110 кВт возможно только при соблюдении следующих условий:</p> <ul style="list-style-type: none"> • размещение коммуникаций не требует их переустройства в случае реконструкции федеральной автомобильной дороги; • расстояние от границы полосы отвода федеральной автомобильной дороги до оснований опор воздушных линий должно составлять не менее 50 метров на участках федеральных автомобильных дорог I и II категории и не менее 25 м на участках автомобильных дорог II I и IV категории (Смоленск-Красный);
--	--	--	--

			<ul style="list-style-type: none"> • в местах пересечения с воздушными линиями связи и высоковольтными линиями электропередачи расстояние от основания каждой из опор этих линий до бровки земляного полотна автомобильной дороги должно быть не менее высоты опоры плюс 5 метров, но во всех случаях не менее 25 м. <p>В договорах или решениях на предоставление земельных участков для размещения некапитальных зданий и сооружений в пределах придорожных полос должны предусматриваться обязательства владельцев и собственников этих объектов осуществить за свой счет их снос или перенос в случае, если эти здания и сооружения создадут препятствия для нормальной эксплуатации федеральной автомобильной дороги при ее реконструкции или будут ухудшать условия движения по ней. Размещение в придорожных полосах рекламы должно отвечать специальным требованиям. Реклама не должна:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ограничивать видимость технических средств организации дорожного движения или мешать их восприятию участниками движения, не может размещаться в одном створе с дорожными знаками; • вызывать ослепление участников движения светом, в том числе отраженным. <p>Анкерное основание опор рекламных средств не должно выступать над уровнем земли более чем на 20 мм. Удаление рекламного средства от линий электропередачи осветительной сети должно быть не менее 1 м. Объекты дорожного сервиса, размещаемые в придорожной полосе, должны быть обустроены площадками для стоянки и остановки автомобилей, а также подъездами, съездами и</p>
--	--	--	--

			примыканиями, обеспечивающими доступ к ним с автомобильной дорог. При примыкании к федеральной автомобильной дороге подъезды и съезды должны быть оборудованы переходно-скоростными полосами и обустроены таким образом, чтобы обеспечить безопасность дорожного движения.
3	403	Ж, ОД, ИТ, П, Р, С	<p>В пределах придорожных полос 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. Не допускается распространение рекламы:</p> <ul style="list-style-type: none"> • в пределах треугольников видимости «транспорт – транспорт» и «транспорт – пешеход», определяемых в соответствии с действующими государственными стандартами и нормативными актами; • в придорожных полосах участков дорог с радиусом кривой в плане менее 600 м.

Информационные источники регламентов:

- Земельный кодекс, ст. 90
- « Положение о землях транспорта» (утв. постановлением СМ СССР от 8 января 1981 г. № 24 с изменениями от 8 октября 1990 г.)
- СНиП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги»
- «Нормы отвода земель для автомобильных дорог» СН 467-74
- СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство»
- СНиП II -44-78 «Тоннели железнодорожные и автодорожные»
- Рекомендации по проектированию улиц и дорог городов и сельских поселений. Москва, 1994
- Правила установления и использования придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования (утв. постановлением Правительства РФ от 1 декабря 1998 г. № 1420 с изменениями от 2 февраля 2000 г.)
- Указ президента РФ от 27 июня 1998 г. № 727 «О придорожных полосах федеральных автомобильных дорог общего пользования»
- Письмо МВД РФ от 14 сентября 1995 г. № 1/4377 «О реализации Закона Российской Федерации «О рекламе». Временные требования к размещению рекламы на автомобильных дорогах и улицах по условиям обеспечения безопасности дорожного движения.

11.5. Регламенты ограничений по требованиям охраны инженерных коммуникаций

11.5.1 Охранная зона электрических сетей воздушных (надземных) и подземных (подводных) напряжением свыше 1000 В

Охранные зоны электрических сетей вводятся в целях обеспечения сохранности электрических сетей напряжением свыше 1000 Вольт, создания нормальных условий эксплуатации этих сетей и предотвращения несчастных случаев.

Земельная площадь охранных зон используется с соблюдением требований регламента.

Степень ограничений	№.№	Виды использования территории	Условия использования территории
У	404	СХ (в случае установления зоны)	Полевые сельскохозяйственные работы производятся при условии предварительного уведомления предприятий, в ведении которых находятся линии электропередачи.
3	405	Ж, ОД, П, Р, С	Строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос любых зданий и сооружений. Проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5метра. Размещение автозаправочных станций и иных хранилищ горюче-смазочных материалов. Устройство всякого рода свалок. Устройство спортивных площадок для игр, стадионы, рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов. Проведение любых мероприятий, связанных с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ. Посадка и вырубка деревьев и кустарников. Осуществление всякого рода горных, погрузочно-разгрузочных, дноуглубительных, землечерпательных, взрывных, мелиоративных работ. Размещение полевых станков, загонов для скота, сооружение проволочных ограждений, шпалеры для садов, а также полив сельскохозяйственных культур.

Информационные источники регламентов:

- «Правила охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 Вольт». Москва, Энергоатомиздат, 1985

11.5.2 Охранная зона магистральных газопроводов

Охранные зоны магистральных газопроводов устанавливаются в целях обеспечения сохранности, создания нормальных условий эксплуатации, предотвращения несчастных случаев, исключения возможности повреждения трубопроводов (при любом виде их прокладки).

Земельная площадь охранных зон используется с соблюдением требований регламента.

Степень ограничений	№.№	Виды использования территории	Условия использования территории
У	406	Ж, ОД, Р, П, С	<p>Допускается при условии письменного разрешения организации, эксплуатирующей системы трубопроводного транспорта:</p> <ul style="list-style-type: none">• возводить любые постройки и сооружения;• сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов, размещать сады и огороды;• 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 водопои, производить колку и заготовку льда;• производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;• производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные (ближе 15 м), монтажные и взрывные работы, планировку грунта;• производить геолого-съёмочные, геологоразведочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов). <p>Полевые сельскохозяйственные работы разрешается производить при условии предварительного уведомления предприятия трубопроводного транспорта.</p>
З	407	Ж, ОД, П, Р, С	<p>Перемещать, засыпать и ломать опознавательные и сигнальные знаки, контрольно-измерительные пункты.</p> <p>Устраивать всякого рода свалки, выливать растворы кислот, солей и щелочей.</p>

			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.
--	--	--	--

Информационные источники регламентов:

- Постановление Госгортехнадзора России от 22.04.92 № 9, Минтопэнерго России от 29.04.92

11.6. Порядок использования и строительные изменения объектов, не соответствующих регламенту

Объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих «Правил», являются не соответствующими регламенту в случаях, когда эти объекты:

- расположены в пределах красных линий, установленных утвержденной градостроительной документацией для трассировки и реконструкции улиц, проездов и инженерно-технических коммуникаций;
- имеют виды использования, не разрешенные целевым регламентом для соответствующей территориальной зоны;
- имеют параметры, нарушающие требования охраны объектов культурного наследия и природного ландшафта;
- имеют санитарно-защитные зоны, распространяющиеся за границы расположения объекта;
- наносят несоизмеримый вред владельцам иных объектов недвижимости;
- имеют параметры меньше или больше предельных значений, установленных соответствующими регламентами.

Статус несоответствия придается объекту Постановлением Главы администрации по представлению Комиссии по землепользованию и застройке или соответствующих надзорных органов.

11.6.1. Использование объектов, поименованных в 11.6, может продолжаться без установления срока приведения их в соответствие с настоящими «Правилами». Исключение составляют объекты, не соответствующие одновременно и «Правилам», и государственным нормативно-техническим стандартам, в результате чего их дальнейшее существование (использование) представляет опасность для жизни и здоровья людей, или сохранности природной и историко-культурной среды.

Постановлением Главы администрации устанавливается срок приведения этих объектов в соответствие с «Правилами» и государственными стандартами.

11.6.2. Все изменения не соответствующих регламенту объектов в части изменения видов и интенсивности использования, строительных параметров могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с «Правилами» и при условии, что производимые действия при этом не увеличат степень несоответствия.

Приложение 1. Информационные источники регламентов (сводный перечень документов всех уровней)

ДОКУМЕНТЫ ФЕДЕРАЛЬНОГО УРОВНЯ

Кодексы

- Градостроительный Кодекс РФ № 190-ФЗ от 29.12.2004 (с изменениями);
- Земельный Кодекс РФ № 136-ФЗ от 25.10.01;
- Водный Кодекс РФ от 03.06.2006;
- Воздушный Кодекс РФ № 60-ФЗ от 19.03.97;
- Лесной Кодекс РФ № 201-ФЗ от 04.12.2006.

Федеральные законы

- «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» № 131-ФЗ от 6.10.2003 г.;
- «Об особо охраняемых природных территориях» № 33-ФЗ от 14.03.95;
- «Об объектах культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации» № 73-ФЗ от 25.06.02;
- Указы Президента РФ, Постановления Правительства и ведомственные руководящие документы
- Положение о водоохраных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах (утверждено постановлением Правительства РФ № 1404 от 23.11.96);
- Положения о землях транспорта (утв. постановлением СМ СССР № 24 от 08.01.81 с изменениями от 08.10.90);
- Правила установления и пользования придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования (утв. постановлением Правительства РФ № 1420 от 01.12.98 с изменениями от 02.02.2000);
- Постановление Госгортехнадзора России № 9 от 22.04.92 Минтопэнерго России;
- Указ Президента № 727 от 27.06.98 «О придорожных полосах федеральных автомобильных дорог общего пользования».

Приказы

- Приказ Рослесхоза № 33 от 25.03.97.

Ведомственные положения, правила

- «Правила охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт». Энергоатом. М., 1985;
- Письмо МВД РФ № 1/4377 от 14.09.95 о реализации Закона РФ «О рекламе». Временные требования к размещению рекламы на автомобильных дорогах и улицах по условиям обеспечения безопасности дорожного движения (утв. ГАИ РФ);
- Письмо генерального директора АООТ «Смоленскавиа» №40 от 28.08.03 об ограничениях в пределах коридоров воздушных подходов, составленных на основании требований «Руководства по эксплуатации гражданских зданий аэродромов РФ».
- Ветеринарно-санитарные правила сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов (утв. Главным государственным ветеринарным инспектором Российской Федерации 4 декабря 1995 г. № 13-7-2/469);

Государственные нормы (СН, ГОСТ)

- СН 2.2.4/2.1.8.562-96 «Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки»;
- ГОСТ «Трансформаторы силовые, масляные. Нормы допустимого шума и метод шумовых испытаний».
- Строительные нормы и правила (СНиП)
- СНиП 2.07.01-89* «Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 30-02-97* «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, зданий и сооружений»;
- СНиП 23-05-95 «Естественное и искусственное освещение»;
- СНиП 2.04.03-85 «Канализация, наружные сети и сооружения»;
- СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территорий от затопления и подтопления»;
- СНиП 2.01.15-90 «Инженерная защита территорий зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения проектирования»;
- СНиП П-44-78 «Тоннели железнодорожные и автодорожные»;
- СНиП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги»;
- СНиП П-12-77 «Защита от шума»;
- СНиП 14-01-96 «Основные положения создания и ведения государственного градостроительного кадастра»;
- СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные»;
- СНиП 31-02-2001 «Дома жилые одноквартирные».

Санитарные правила и нормы (СанПиН)

- 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 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- СанПиН 2.2.4/2.1.8.055-96 «Электромагнитные излучения радиочастотного диапазона (ЭМИ РЧ)» (утв. постановлением Госкомсанэпиднадзора РФ от 08.05.96 № 9 с изменениями от 29.10.2000);
- СанПиН 2971-84 «Санитарные правила и нормы защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ) переменного тока промышленной частоты»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий».

Свод правил по проектированию и строительству (СП)

- СП-30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;
- СП 31-107-2004 «Архитектурно-планировочные решения многоквартирных жилых зданий».

Отраслевые строительные нормы (ОСН)

- ОСН 3.02.01-97 «Нормы и правила проектирования отвода земель для железных дорог» (утв. указанием МПС РФ № С-1360у от 24.10.97).

ДОКУМЕНТЫ УРОВНЯ СУБЪЕКТА РФ
Территориальные строительные нормы (ТСН)

- ТСН ПЗП-99 МО; ТСН 30-303-2000 МО «Планировка и застройка городских и сельских поселений МО».
- Нормативно-рекомендательные документы Госстроя России
- МДС 30-1.99 «Методические рекомендации по разработке схем зонирования территории городов». ГУП ЦПП Госстроя России. М., 2000;
- СН 467-74 «Нормы отвода земель для автомобильных дорог» (утв. постановлением Госстроя СССР № 248 от 19.12.74).

Инструкции, справочники, рекомендации

- Инструкция по организации зон охраны недвижимых памятников истории и культуры СССР № 33 от 24.01.86;
- Справочник проектировщика. «Градостроительство». М., 1978;
- «Справочник по проектированию электроснабжения городов». Л-д, 1986.
- Рекомендации по проектированию улиц и дорог городов и сельских населенных пунктов. М., 1994.
- Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки. Подготовлены фондом «Институт экономики города», фондом «Градостроительные реформы».

ДОКУМЕНТЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО УРОВНЯ

УТВЕРЖДЕННАЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

- Генеральный план, совмещенный с проектом детальной планировки центральной части п. Хиславичи Смоленской области (утв. постановлениями главы администрации Хиславичского района № 15 от 19.01.96 «Об утверждении генерального плана застройки п. Хиславичи»);

**Приложение 2. Перечень размеров водоохранных зон и прибрежных защитных
полос водотоков и водоёмов муниципального образования
Хиславичского городского поселения
Хиславичского района Смоленской области**

Водотоки и водоемы	Размер (м)	
	водоохранной зоны	прибрежной защитной полосы
Река Сож	200	40
Пруд на ручье без названия (д. Мартыновка)	50	50
Естественные водоемы (озера)	50	30-50 в зависимости от уклона

**Приложение 3. Перечень размеров санитарно-защитных зон объектов
муниципального образования Хиславичского городского поселения
Хиславичского района Смоленской области**

№№ пп	Наименование и адрес объектов	Размер нормативной СЗЗ и санитарного разрыва по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, СНИП и др. (в метрах)
1	Склады	50
2	Хозяйство с содержанием животных (свинарник)	До 50 голов-50м. До 100 голов-100м. До 4 тыс.голов-300м.
3	ДРСУ (Дорожное ремонтно-строительное управление)	Не более 10 постов-100м; другое-300м
4	Газовый участок	
5	ЛТУ (Линейный телефонный узел)	
6	Пилорама	100
7	Пункт приема черных и цветных металлов	50
8	Склад зерна	Хранилище зерна-50м. Склады и открытые места разгрузки зерна-100м.
9	Вышка сотовой связи МТС	25
10	Вышка сотовой связи ООО «Вымпел коммуникации» Билайн	25
11	Вышка сотовой связи «Мобикомцентр» Мегафон	25
12	Вышка сотовой связи «Смоленская сотовая связь» Теле-2	25
13	Агропромхимия	Склады минеральных удобрений, ядохимикатов до 50т-100м.
14	Пожарное депо на 3 пожарных автомобиля	До жилых-15м. До детских, школьных образовательных и лечебных учреждений- 30м.
15	Производство безалкогольных напитков на основе концентратов и эссенций	50
16	Молпром	100

17	Хлебозавод	До 2,5т в сутки-50м. Более 2,5т в сутки-100м
18	Техавтосервис	СТО легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяных работ)-50м; легковых и грузовых не более 10 постов-100м; другие-300м.
19	База снабжения	50
20	Агропромтранс	СТО легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяных работ)-50м; легковых и грузовых не более 10 постов-100м; другие-300м.
21	Ветлечебница	С содержанием животных-100м.
22	Промежуточный склад баллонов (наполненных сжиженными газами)	В соответствии СНиП 2.04.08-87*
23	Спиртзавод	Производство коньячного спирта-50м, производство пищевого спирта-100м.
24	Предприятия общественного питания	50
25	Дом культуры	50
26	Школа искусств	50
27	Стадион	С трибунами до 100 мест-50м, до 500 мест-100м, свыше 500 мест-300м.
28	Автозаправочные станции	100
29	Автопредприятие (автобусный парк)	100
30	Гаражи	По 7.1.12 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03
31	Рынки	50
32	Химчистки	Производительностью не более 160 кг/смену-50м, другие-100м.
33	Прачечные	100
34	Банно-оздоровительный комплекс	50

35	Котельная	По 7.1.10 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03
36	Очистные сооружения, расположенные на юго-западной окраине д. Мартыновка	В соответствии с рабочим проектом на строительство - 150м.
37	Кладбище традиционного захоронения площадью 2 га	100
38	Закрытые кладбища	50
39	Мемориальные комплексы	50

*Разработчиком Правил землепользования и застройки муниципального образования Хиславичского городского поселения Хиславичского района Смоленской области является Общество с ограниченной ответственностью «Развитие». Автор – главный архитектор проекта и директор ООО «Развитие» Романова Светлана Юрьевна.
Исключительные права принадлежат ООО «Развитие».*

Директор ООО «Развитие» _____ С.Ю. Романова

МП

07 июля 2009 г.