



**Научно – проектный институт
пространственного планирования
«ЭНКО»**

199178, г. Санкт-Петербург, В.О. 10-я линия, д. 35 офис 39; <http://www.enko.spb.ru>;
тел/факс. 812-353 5033; e-mail: enko@enko.spb.ru

Инв. № 56/34

Экз. 1

**НОРМАТИВНЫЙ ПРАВОВОЙ АКТ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ЖИЖИЦКАЯ ВОЛОСТЬ»**

Правила землепользования и застройки

*Санкт - Петербург
2010 г.*

Инв. № 56/34

НОРМАТИВНЫЙ ПРАВОВОЙ АКТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ЖИЖИЦКАЯ ВОЛОСТЬ»

Правила землепользования и застройки

Проект нормативного правового акта органов местного самоуправления «Правила землепользования и застройки муниципального образования «Жижичская волость» разработан в соответствии с Муниципальным контрактом №8-2/66 от 3 июня 2008 года между Администрацией Куньинского района Псковской области (Заказчик) и Научно-проектным институтом пространственного планирования "ЭНКО" (Исполнитель).

Проект Правил землепользования и застройки разработали специалисты НИИ «ЭНКО»: к.г.н. Скатерщиков С.В.; арх. Красовская О.В.; арх. Дубровская М.А.; инж. Дмитракова Е.А.; инж. Россол О.А., инж. Устинова С.Я.

Генеральный директор

С.В.Скатерщиков

**Зам. Генерального директора,
Главный архитектор проекта**

О.В.Красовская

Главный архитектор

И.С.Майзель

СОДЕРЖАНИЕ

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	4
Статья 1. Назначение и состав правил	4
Глава 2. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ	5
Статья 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления.	5
Статья 4. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.	6
Статья 5. Подготовка документации по планировке территории.	7
Статья 6. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	7
Статья 7. Внесение изменений в правила землепользования и застройки.	8
Статья 8. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки.	8
Глава 3. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ЖИЖИЦКАЯ ВОЛОСТЬ».	8
Статья 9. Карта градостроительного зонирования	8
Статья 10. Карта зон с особыми условиями использования территории по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности, по условиям охраны объектов культурного наследия	8
Глава 4. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.	9
Статья 11. Перечень территориальных зон. Градостроительные регламенты территориальных зон.	9
Статья 11.1. Перечень территориальных зон	9
Статья 11.2. Градостроительные регламенты территориальных зон	10
Статья 12. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности	20
Статья 12.1. Перечень зон с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности	22
Статья 12.2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности для различных зон	22
Статья 13. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия	26
Приложения:	27
Приложение 1. Перечень нормативных правовых актов	
Приложение 2. Перечень координат характерных точек границ территориальных зон в установленной системе координат	
Приложение 3. Таблица 1. Градостроительные регламенты территориальных зон по основным и условно разрешенным видам использования.	
Приложение 4. Таблица 2. Градостроительные регламенты территориальных зон по вспомогательным видам использования.	

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Назначение и состав правил

1. Правила землепользования и застройки территории муниципального образования «Жижицкая волость» (далее – Правила) являются нормативным правовым актом, подготовленным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и правовыми актами Российской Федерации, иными законами и правовыми актами Псковской области, Уставом муниципального образования «Жижицкая волость», Генеральным планом муниципального образования «Жижицкая волость», а также с учетом положений иных нормативных правовых актов и документов муниципального образования «Жижицкая волость».

2. Правила разработаны в соответствии с экологическими, санитарно-эпидемиологическими, градостроительными, техническими и иными нормативными документами в целях защиты жизни, здоровья людей, имущества, охраны окружающей среды.

3. Правила разработаны для создания условий устойчивого развития территории муниципального образования, обеспечивают условия для подготовки документации по планировке территории.

4. Правила обеспечивают правовые условия и удовлетворение законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, включают равенства прав во взаимоотношениях по вопросам землепользования и застройки.

5. Правила обеспечивают открытость и доступность информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства и иных действий в области градостроительной деятельности.

6. Правила основаны на функциональном зонировании, установленном Генеральным планом муниципального образования «Жижицкая волость».

7. Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, вводят в муниципальном образовании «Жижицкая волость» систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон.

8. Состав Правил определен согласно ст. 30 Градостроительного кодекса РФ и включает в себя:

- порядок применения и внесения изменений в указанные правила;
- карту градостроительного зонирования;
- градостроительные регламенты.

Глава 2. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

Статья 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления.

1. Регулирование землепользования и застройки на территории муниципального образования осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, «Об охране окружающей среды», «О государственном кадастре недвижимости», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Псковской области, муниципального образования «Жижичская волость».

2. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки установлены:

- федеральным законом №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Уставом муниципального образования «Жижичская волость»;
- действующим законодательством в области земельных отношений, градостроительной деятельности, иных отношений, связанных с вопросами землепользования и застройки;
- правовыми актами Псковской области;
- правовыми актами муниципального образования «Жижичская волость».

3. В целях регулирования вопросов землепользования и застройки, в соответствии с полномочиями, установленными федеральным законодательством, органы местного самоуправления могут разрабатывать и утверждать в установленном порядке правовые акты местного уровня.

4. Такими правовыми актами являются:

- о составе и деятельности комиссии по землепользованию и застройке;
- о составе, порядке подготовке и утверждении документации по планировке территории;
- о порядке проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- о порядке резервирования и изъятия земель, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд;
- о порядке осуществления контроля за использованием и охраной земель;
- о порядке установления публичных сервитутов;
- о местных нормативах градостроительного проектирования;
- иные акты, установленные законодательством.

5. Для реализации Правил в соответствии с Градостроительным кодексом РФ на территории муниципального образования «Жижичская волость» в установленном законодательством порядке создается Комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия), осуществляющая свою деятельность в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами, регламентирующими ее деятельность.

6. Правила устанавливают требования, обязательные к соблюдению физическими, юридическими лицами, органами местного самоуправления, органами государственной власти при установлении границ земельных участков, изменении вида разрешенного использования земельных участков и объектов недвижимости, а также строительстве и реконструкции объектов капитального строительства, вводе их в эксплуатацию.

7. Соблюдение требований, установленных настоящими Правилами, регулируют органы местного самоуправления муниципального образования «Жижицкая волость», располагающие полномочиями в данных вопросах.

8. 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 Псковской области или уполномоченными органами местного самоуправления муниципального образования «Жижицкая волость» в соответствии с федеральными законами.

9. Порядок резервирования земельных участков для государственных или муниципальных нужд устанавливается земельным законодательством, Положением о резервировании земель для государственных и муниципальных нужд, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 22 июля 2008 года №561.

Статья 4. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются градостроительными регламентами настоящих Правил применительно к каждой территориальной зоне (статья 11) и включают:

- основные виды разрешенного использования;
- условно разрешенные виды использования;
- вспомогательные виды разрешенного использования.

2. 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.

3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Псковской области, настоящими Правилами и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования «Жижицкая волость».

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 в границах территорий, 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. Заявление о получении разрешения на условно разрешенный вид использования физические и юридические лица направляют в администрацию муниципального образования «Жижицкая волость» в Комиссию по землепользованию и застройке.

К заявлению прилагаются необходимые для рассмотрения вопроса материалы согласно перечню, устанавливаемому нормативным правовым актом главы администрации муниципального образования «Жижицкая волость».

7. Комиссия:

- рассматривает заявление;

- организует и проводит публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;

- готовит рекомендации по результатам публичных слушаний.

8. На основании рекомендаций, подготовленных Комиссией глава администрации муниципального образования «Жижицкая волость» в течение трех дней принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Статья 5. Подготовка документации по планировке территории.

1. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Псковской области, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования «Жижицкая волость».

2. При подготовке документации по планировке территории осуществляется разработка:
- проектов планировки территории;
- проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

4. Предварительное определение границ проектирования – планировочное деление территорий, осуществляется органом администрации, уполномоченными в области градостроительной деятельности.

5. В случае обращения юридических и физических лиц с инициативой подготовки документации по планировке территории границы проектирования определяются органами местного самоуправления, уполномоченными в области градостроительной деятельности с учетом интересов заявителя.

6. Порядок подготовки документации по планировке территории устанавливается нормативным правовым актом муниципального образования «Жижицкая волость» в соответствии с действующим законодательством, строительными нормами и правилами.

7. Документация по планировке территории, выполненная в порядке, установленном нормативным правовым актом муниципального образования «Жижицкая волость», является основанием для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства, необходимых для развития планируемой территории и обеспечения ее всеми элементами планировочной структуры.

Статья 6. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. На публичные слушания в обязательном порядке выносятся следующие вопросы землепользования и застройки:

- проекты о внесении изменений в правила землепользования и застройки;
- проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;
- вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в

Российской Федерации», законодательством Псковской области, Уставом муниципального образования «Жижичская волость» и в соответствии с ними нормативными правовыми актами муниципального образования «Жижичская волость».

Статья 7. Внесение изменений в правила землепользования и застройки.

1. Органом, уполномоченным на рассмотрение вопросов и предложений по внесению изменений в Правила является Комиссия по землепользованию и застройке.

2. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, законодательством Псковской области, настоящими Правилами и нормативными правовыми актами муниципального образования «Жижичская волость».

Статья 8. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки.

1. Муниципальный земельный и строительный контроль осуществляется на основании нормативных правовых актов в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Псковской области, муниципального образования «Жижичская волость».

2. За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Псковской области, иными нормативными правовыми актами.

3. Иные вопросы землепользования и застройки регулируются на основании законодательства Российской Федерации, Псковской области, нормативными правовыми актами муниципального образования «Жижичская волость».

Глава 3. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ЖИЖИЦКАЯ ВОЛОСТЬ».

Статья 9. Карта градостроительного зонирования

1. На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

2. Перечень координат характерных точек границ территориальных зон (в системе координат МСК-60) является Приложением № 2 к Правилам землепользования и застройки.

Статья 10. Карта зон с особыми условиями использования территории по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности, по условиям охраны объектов культурного наследия

1. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия. Границы указанных зон отображаются на отдельных картах.

Глава 4. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.

Статья 11. Перечень территориальных зон. Градостроительные регламенты территориальных зон.

Статья 11.1. Перечень территориальных зон

	ЖИЛЫЕ ЗОНЫ
Ж-1	Зона застройки многоэтажными жилыми домами
Ж-2	Зона застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами
Ж-3	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
	ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ
О-1	Зона общественно-жилого назначения
О-2	Зона объектов высшего и среднего профессионального образования
О-3	Зона школ
О-4	Зона детских дошкольных учреждений
О-5	Зона объектов культуры и искусства
О-6	Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности
	РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ
Р-1	Зона парков, скверов, лесопарков
Р-2	Зона объектов, предназначенных для занятий физкультурой и спортом
Р-3	Зона объектов рекреации и туризма
	ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ, ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР
П-1	Зона коммунально-складских объектов
Т-1	Зона объектов транспортной инфраструктуры
Т-2	Зона объектов инженерной инфраструктуры
Т-3	Зона прочих объектов транспортной инфраструктуры
	ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
СХ-1	Зона садовых и дачных участков
СХ-2	Зона сельскохозяйственных угодий
СХ-3	Зона объектов сельскохозяйственного назначения
СХ-4	Зона прочих территорий для ведения сельского хозяйства
	ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
С-1	Зона кладбищ
	ПРОЧИЕ ЗОНЫ
Пр-1	Зона прочих территорий

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель водного фонда, земель запаса, земель особо охраняемых территорий, сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.¹

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.

Статья 11.2. Градостроительные регламенты территориальных зон

¹ Ст. 36 п. 5, п.6 Градостроительного кодекса Российской Федерации

Градостроительные регламенты всех видов территориальных зон применяются с учетом ограничений, определенных статьями 12, 13 настоящих Правил, иными документами по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.

ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ

1. Расстояния между жилыми, жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и согласно противопожарным требованиям в соответствии с соответствием со СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», другими действующими нормативными документами.
2. Размеры приусадебных (придомовых) и приквартирных участков принимаются в соответствии со СНиП 2.07.01-89*, Приложение 3.
3. Размеры земельных участков учреждений и предприятий обслуживания принимаются в соответствии со СНиП 2.07.01-89*, Приложение 7 «Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков».
4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальных зон, не приведенные в настоящих Правилах, определяются в соответствии со СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», другими действующими нормативными документами, а также заданиями на проектирование.
5. Объекты, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости - инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.), объекты и предприятия связи, общественные туалеты, объекты санитарной очистки территории – могут размещаться в составе всех территориальных зон при соблюдении нормативных разрывов с прочими объектами капитального строительства.

ТАБЛИЦА 1

В таблице 1, являющейся Приложением № 3 к Правилам землепользования и застройки, представлены градостроительные регламенты территориальных зон в табличной форме по основным и условно разрешенным видам использования.

ТАБЛИЦА 2

В таблице 2, являющейся Приложением № 4 к Правилам землепользования и застройки, представлены градостроительные регламенты территориальных зон по вспомогательным видам использования.

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Ж-1 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МНОГОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона предназначена для застройки многоквартирными многоэтажными (5 этажей) жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 2.08.01-89* «Жилые здания»;

- СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные»;
- другие действующие нормативы и технические регламенты.

1.	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии	м	3
2.	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
3.	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 5 –этажных зданий)	м	25
4.	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
5.	Максимальная высота здания	м	20
6.	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
7.	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
8.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	30
9.	Минимальный размер земельного участка	кв.м	800

Ж-2 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ И СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

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

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 2.08.01-89* «Жилые здания»;
- СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные»;
- другие действующие нормативы и технические регламенты.

1.	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии	м	3
2.	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
3.	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа	м	15
4.	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа	м	20
5.	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-4 этажа и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат	м	10
6.	Минимальная глубина участка (n – ширина жилой секции)	м	10,5+n
7.	Минимальная глубина заднего двора (для 2-3 –этажных зданий и 2,5 м дополнительно для 4-этажных зданий)	м	7,5
8.	Минимальная ширина бокового двора (для 2-3 –этажных	м	4

	зданий и 0,5 м дополнительно для 4-этажных зданий)		
9.	Минимальная суммарная ширина боковых дворов		8
10.	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
11.	Максимальная высота здания	м	15
12.	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
13.	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
14.	Максимальный процент застройки земельного участка, для малоэтажной блокированной застройки	%	35 50
15.	Минимальный размер земельного участка	кв. м	600

Ж-3 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

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

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 31-02-2001 «Дома жилые одноквартирные»
- НПБ 106-95 «Индивидуальные жилые дома. Противопожарные требования»;
- другие действующие нормативы и технические регламенты.

1	Минимальное расстояние от дома до красной линии улиц	м	5
2	Минимальное расстояние от дома до красной линии проездов	м	3
3	Минимальное расстояние от дома до границы соседнего участка	м	3
4	Минимальное расстояние от построек для содержания скота и птицы до соседнего участка Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	4
5	Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	1
6	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках	м	6
7	Максимальный процент застройки земельного участка для малоэтажной блокированной застройки	%	15 50
8	Минимальная площадь земельного участка	кв. м	600

ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

О-1 ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона предназначена для формирования многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций городского, районного и местного значения.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 2.08.01-89* «Жилые здания»;
- СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные»;
- СНиП 31-02-2001 «Дома жилые одноквартирные»;
- СНиП 2.08.02-89* «Общественные здания и сооружения»;
- другие действующие нормативы и технические регламенты.

1	Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние жилых зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки и историческими особенностями территории	м	-
2	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии	м	3
3	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
4	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 5 –этажных зданий и по 5м на каждый дополнительный этаж зданий до 14 этажей)	м	25
5	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
6	Максимальная высота здания	м	20
7	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
8	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
9	Максимальный процент застройки земельного участка	%	30
10	Минимальный размер земельного участка	кв.м	600

О-2 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ВЫСШЕГО И СРЕДНЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

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

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 7;
- СНиП 2.08-02-89* «Общественные здания и сооружения»;
- другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

О-3 ЗОНА ШКОЛ

Зона предназначена для размещения общеобразовательных и специализированных школ.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

О-4 ЗОНА ДЕТСКИХ ДОШКОЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ

Зона предназначена для размещения детских дошкольных учреждений.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 7;
- СНиП 2.08-02-89* «Общественные здания и сооружения»;
- другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

О-5 ЗОНА ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРЫ И ИСКУССТВА

Зона предназначена для размещения объектов культуры и искусства, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 2.08-02-89* «Общественные здания и сооружения»;
- другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

О-6 ЗОНА ОБСЛУЖИВАНИЯ ОБЪЕКТОВ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ И ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности, предназначена для размещения производственно-деловых объектов при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 1, Приложение 6, Приложение 7;
- СНиП 2.08.02-89* «Общественные здания и сооружения»;
- СНиП -89-90* «Генеральные планы промышленных предприятий»
- СНиП 2.08-02-89* «Общественные здания и сооружения»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ

Р-1 ЗОНА ПАРКОВ, СКВЕРОВ, ЛЕСОПАРКОВ

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

Зона парков должна быть благоустроена и оборудована малыми архитектурными формами: фонтанами и бассейнами, лестницами, пандусами, подпорными стенками, беседками, светильниками и др.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

В общем балансе территории скверов, садов, бульваров площадь озелененных территорий – не менее 70 %.

- СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

Р-2 ЗОНА ОБЪЕКТОВ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫХ ДЛЯ ЗАНЯТИЙ ФИЗКУЛЬТУРОЙ И СПОРТОМ

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

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 1, Приложение 7;
- СНиП 2.08.02-89* «Общественные здания и сооружения»;
- другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

Р-3 ЗОНА ОБЪЕКТОВ РЕКРЕАЦИИ И ТУРИЗМА

Зона предназначена для размещения объектов санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 1, Приложение 7;
 - СНиП 2.08.02-89* «Общественные здания и сооружения»;
 - другие действующие нормативные документы и технические регламенты.
- Максимальная этажность учреждений санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма – 5 эт.

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

П-1 ЗОНА КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ

Зона предназначена для размещения коммунально-складских объектов, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости для зон П-1

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со:

- СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 1, Приложение 6;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- другими действующими нормативными документами и техническими регламентами.

ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

Зоны выделяются для размещения крупных объектов инженерной и транспортной инфраструктур; режим использования территории определяется в соответствии с назначением зоны и отдельных объектов согласно требований специальных нормативов и правил, градостроительных регламентов.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости для зон Т-1, Т-2

1. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков являются расчетными и определяются специализированными проектами и нормативами в соответствии с назначением, специализацией объекта, планируемой вместимостью, мощностью и объемами ресурсов, необходимых для функционирования объекта – количество работающих, посетителей и т. п.

2. Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 2.08-02-89* «Общественные здания и сооружения».

Т-1 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Зона выделяется для размещения крупных объектов инженерной инфраструктуры; режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требований специальных нормативов и правил.

Т-2 ЗОНА ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА

Зона предназначена для размещения сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта, допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основной функции зоны. Для предотвращения вредного воздействия объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта на среду жизнедеятельности,

обеспечивается соблюдение необходимых расстояний от таких объектов и других требований в соответствии с государственными градостроительными и специальными нормативами.

Режим использования территории и параметры строительных изменений земельных участков определяются в соответствии с назначением зоны согласно требованиям специальных нормативных документов и технических регламентов.

Т-3 ЗОНА ПРОЧИХ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Предназначена для размещения сооружений и коммуникаций автомобильного и прочего транспорта, допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих основные функции зоны.

Режим использования территории и параметры строительных изменений земельных участков определяются в соответствии с назначением зоны согласно требованиям специальных нормативных документов и технических регламентов.

ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

СХ-1 ЗОНА САДОВЫХ И ДАЧНЫХ УЧАСТКОВ

Зона предназначена для размещения садовых и дачных участков с правом возведения жилого строения используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 30-02-97 «Планировка и застройка территорий садоводческих объединений граждан, здания и сооружения»;
- другие действующие нормативы и технические регламенты.

1	Минимальное расстояние от жилого строения или дома до красной линии улиц	м	5
2	Минимальное расстояние от жилого дома или строения до красной линии проездов	м	3
3	Минимальное расстояние от жилого дома или строения до соседнего участка	м	3
4	Минимальное расстояние от постройки для содержания мелкого скота и птицы	м	4
5	Минимальное расстояние от других построек	м	1
6	Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.)	м	6
7	Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными трудногорючими и негорючими материалами	м	8
8	Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными домами и жилыми	м	15

	строениями из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов		
9	Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) и из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	м	10
10	Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными трудногорючими и негорючими материалами и домами и жилыми строениями из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	м	10
11	Минимальное расстояние от границ земельного участка до: - основного строения - хозяйственных и прочих строений - открытой стоянки - отдельно стоящего гаража		3 1 1 1
12	Минимальное расстояние от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89* (прил. 1). Санитарными правилами содержания населенных мест (№ 469080)	м	
13	Максимальный процент застройки земельного участка	%	30
14	Минимальная площадь земельного участка	м. кв.	600

СХ-2 ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ

Используется в целях ведения сельского хозяйства.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- другие действующие нормативно-правовые документы.

СХ-3 ЗОНА ОБЪЕКТОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Это территории, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, сюда входят также земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных воздействий, замкнутыми водоемами, и резервные земли для развития объектов сельскохозяйственного назначения.

Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:

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

- СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- другие действующие нормативно-правовые документы.

СХ-4 ЗОНА ПРОЧИХ ТЕРРИТОРИЙ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА

Для прочих видов использования территорий сельскохозяйственного назначения.

Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- другие действующие нормативно-правовые документы

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

С-1 ЗОНА КЛАДБИЩ

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

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Площадь земельного участка кладбища – не более 40 га.

ПРОЧИЕ ЗОНЫ

Пр-1 ЗОНА ПРОЧИХ ТЕРРИТОРИЙ

Зона предназначена для поддержания баланса открытых и застроенных пространств в использовании территорий. Территория зоны или ее части может быть при необходимости переведена в иные территориальные зоны при соблюдении процедур внесения изменений в Правила землепользования и застройки.

Последующее использование территории зоны или ее частей может быть определено при условии не допущения ухудшения условий проживания и состояния окружающей среды. Изменение назначения зоны или ее частей не должно вступать в противоречие с режимом использования территории прилегающих зон.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами,

- СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- другие действующие нормативно-правовые документы.

ЗЕМЛИ ВОДНОГО ФОНДА

Предназначение зоны и требования к режиму содержания установлены:

- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;
- СанПиН 2.1.5.980-00 «Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения»;
- СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».

1. Поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются водными объектами общего пользования, то есть общедоступными водными объектами, если иное не предусмотрено Водным кодексом РФ.

2. Каждый гражданин вправе иметь доступ к водным объектам общего пользования и бесплатно использовать их для личных и бытовых нужд, если иное не предусмотрено Водным кодексом РФ, другими федеральными законами.

3. Использование водных объектов общего пользования осуществляется в соответствии с правилами охраны жизни людей на водных объектах, утверждаемыми в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации, а также исходя из устанавливаемых органами местного самоуправления правил использования водных объектов для личных и бытовых нужд.

4. На водных объектах общего пользования могут быть запрещены забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, а также установлены иные запреты в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

5. Информация об ограничении водопользования на водных объектах общего пользования предоставляется жителям соответствующих поселений органами местного самоуправления через средства массовой информации и посредством специальных информационных знаков, устанавливаемых вдоль берегов водных объектов. Могут быть также использованы иные способы предоставления такой информации.

6. Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (**береговая полоса**) предназначена для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

7. Запрещается приватизация земельных участков и объектов капитального строительства в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.

Статья 12. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на Карте статьи 9 настоящих Правил, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, определенными статьей 11

настоящих Правил с учетом ограничений, установленных законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особым использованием территорий.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 10 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам ограничений по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах с особыми, установлены следующими нормативными правовыми актами:

- 1) Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.
- 2) Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года.
- 3) Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
- 4) Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».
- 5) Федеральный закон от 4 мая 1999 года № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха».
- 6) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25 сентября 2007 года № 74 «О введении в действие новой редакции СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
- 7) СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».
- 8) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 30 апреля 2003 года № 88 «О введении в действие санитарно-эпидемиологических правил СП 2.2.1.1312-03 «Гигиенические требования к проектированию вновь строящихся и реконструируемых промышленных предприятий».
- 9) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 8 апреля 2003 года № 35 «О введении в действие СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения».
- 10) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14 марта 2002 года № 10 «О введении в действие санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02».
- 11) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 17 мая 2001 года № 14 «О введении в действие санитарных правил «Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест. СанПиН 2.1.6.1032-01».
- 12) ГОСТ 17.1.3.13-86 Межгосударственный стандарт. Охрана природы. Гидросфера. «Общие требования к охране поверхностных вод от загрязнения». Введен в действие постановлением Государственного комитета СССР по стандартам от 25 июня 1986 г. № 1790.
- 13) Правила охраны поверхностных вод. Утверждены первым заместителем председателя Госкомприроды СССР 21.02.91.

Статья 12.1. Перечень зон с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

Н-1	Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов
Н-2	Санитарно-защитные зоны инженерных и транспортных коммуникаций
Н-3	Охранные зоны инженерных коммуникаций
Н-4	Водоохранная зона
Н-5	Прибрежная защитная полоса
Н-6	Зоны месторождений полезных ископаемых
Н-7	Зоны особо охраняемых природных территорий
Н-8	Охранная зона особо охраняемых природных территорий

Статья 12.2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности для различных зон

Н-1 Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СНиП 2.07.01-89*, п. 7.8 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 42-01-2002. «Газораспределительные системы».

Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, разрабатывается проект обоснования размера санитарно-защитной зоны.

Размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются в проекте санитарно-защитной зоны.

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

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

Н-2 Санитарно-защитная зона инженерных и транспортных коммуникаций

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СНиП 2.05.06-85*, пп.3.16,3.17 «Магистральные трубопроводы»;
- ПУЭ Межотраслевые правила по охране труда и эксплуатации электрических сетей, 2003г.

Для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта устанавливается расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов (далее - санитарные разрывы). Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений.

Для магистральных трубопроводов углеводородного сырья, компрессорных установок, создаются санитарные разрывы (санитарные полосы отчуждения). Рекомендуемые минимальные размеры санитарных разрывов принимаются согласно СНиП 2.05.06-85* «Магистральные трубопроводы».

В границах коридоров ЛЭП допускается проведение работ по озеленению и благоустройству территории; сохранение существующих жилых, общественных зданий и приусадебных участков при условии проведения мероприятий по снижению напряженности электрического поля; размещение площадок для временного хранения автотранспорта, прокладка инженерных сетей.

В границах коридоров ЛЭП запрещается:

- новое строительство жилых, общественных и производственных зданий;
- предоставление земель под дачные и садово-огороднические участки;
- размещение новых сооружений и площадок для остановок всех видов общественного транспорта;
- производство работ с огнеопасными, горючими и горюче-смазочными материалами, выполнение ремонта машин и механизмов;
- размещение площадок спортивных, игровых, для отдыха;

Н-3 Охранная зона инженерных коммуникаций

Охранные зоны инженерных коммуникаций на Карте градостроительного зонирования не отображаются, ширина охранных зон определяется в соответствии с «Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденные постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 №160.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.05.06-85*, пп.3.16,3.17 «Магистральные трубопроводы»;
- СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- ПУЭ Межотраслевые правила по охране труда и эксплуатации электрических сетей, 2003г;
- «Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденные постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 №160;
- «Правила охраны магистральных трубопроводов», утвержденные постановлением Госгортехнадзора России от 22.04.92 г. N 9.

Н-4 Водоохранная зона

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;
- СНиП 2.07.01-89*, п.9.3* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СанПиН 2.1.5.980-00 «Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения»;
- СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».

Водоохранные зоны выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохраных зонах водных объектов, устанавливаются:

- виды запрещенного использования;
- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных Главой 4 настоящих Правил.

В границах водоохраных зон запрещаются:

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

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

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

- 1) до десяти километров – в размере пятидесяти метров;
- 2) от десяти до пятидесяти километров – в размере ста метров;
- 3) от пятидесяти километров и более – в размере двухсот метров.

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

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

Н-5 Прибрежная защитная полоса

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 года № 1404 «Об утверждении Положения о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах»;
- СНиП 2.07.01-89*, п.9.3* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СанПиН 2.1.5.980-00 «Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения»;
- СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».

В границах прибрежных защитных полос, наряду с выше указанными ограничениями для водоохранных зон, запрещаются:

- распашка земель;
- размещение отвалов размываемых грунтов;
- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

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

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

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

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

Н-6 Зоны месторождений полезных ископаемых

Виды и режим использования недвижимости и земельных участков определяется по согласованию со специально уполномоченными органами в соответствии с законодательством о недрах, государственными градостроительными нормативами и правилами, специальными нормативами.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

- Федеральным законом «О недрах» от 3 марта 1995 года N 27-ФЗ
- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ
- СНиП 2.07.01-89*, п.9.2* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

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

Н-7 Зоны особо охраняемых природных территорий

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Федеральный закон №69-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» от 15 февраля 1995 года с изменениями на 10 мая 2007 г.;
- Постановление главы Куньинского района Псковской области №585 от 16.11.2006г. О природном комплексе Куньинского района "Озеро "Жижицкое". Этим постановлением утверждено Положение о природном комплексе Куньинского района "Озеро "Жижицкое".

Н-8 Охранная зона особо охраняемых природных территорий

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Федеральный закон №69-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» от 15 февраля 1995 года с изменениями на 10 мая 2007 г.;
- Постановление главы Куньинского района Псковской области №585 от 16.11.2006г. О природном комплексе Куньинского района "Озеро "Жижицкое". Этим постановлением утверждено Положение о природном комплексе Куньинского района "Озеро "Жижицкое".

Статья 13. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия

Н-9	Охранные зоны памятников истории и культуры (музея-усадьбы М.П. Мусоргского)
-----	--

Строительные изменения недвижимости в зоне Н-9 необходимо согласовывать с Комитетом по охране памятников Псковской области.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия определяются в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия Проектом зон охраны объектов культурного наследия муниципального образования «Жижицкая волость».

После разработки Проекта зон охраны объектов культурного наследия муниципального образования «Жижицкая волость», все необходимые дополнения должны быть внесены в настоящие Правила.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1

Перечень нормативных правовых актов

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ;
3. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 N 200-ФЗ;
4. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ;
5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ;
6. Федеральный закон от 29.12.2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
7. Федеральный закон от 25.10.2001 N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
8. Федеральный закон от 29.12.2004 N 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»;
9. Федеральный закон от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
10. Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;
11. Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
12. Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
13. Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
14. Постановление Правительства Российской Федерации от 09 июня 2006 г. № 363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности»;
15. Постановление Правительства РФ от 29 декабря 2005 г. № 840 «О форме градостроительного плана земельного участка»;
16. Постановление Правительства РФ от 13 февраля 2006 г. № 83 «Об утверждении правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения»;
17. Постановление Правительства РФ от 19 января 2006 г. № 20 «Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства»;
18. Постановление Правительства РФ от 20 июня 2006 г. № 384 «Об утверждении правил определения границ зон охраняемых объектов и согласования градостроительных регламентов для таких зон»;
19. СНиП, СанПиН и др. нормативно-технические документы по вопросам градостроительной деятельности.