#  ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

**Глава 11. Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования недвижимости**

**Статья 35.** **Виды территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования**

На карте градостроительного зонирования выделены следующие виды территориальных зон:

|  |  |
| --- | --- |
| **Обозначения**  | **Наименование территориальных зон**  |
|  | **ЖИЛЫЕ ЗОНЫ** |
| **Ж1** | Зона индивидуальной жилой застройки |
| **Ж2** | Зона многоэтажной жилой застройки  |
| **Ж1П** | Зона индивидуальной жилой застройки в границе проекта планировки |
| **Ж2П** | Зона многоэтажной жилой застройки в границе проекта планировки |
|  | **ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ** |
| **ОД1** | Многофункциональная общественно-деловая зона |
| **ОД2** | Зона размещения объектов здравоохранения |
|  | **ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ** |
| **П1** | Зона размещения производственно-коммунальных предприятий IV-V класса опасности |
| **П3** | Зона размещения производственно-коммунальных предприятий I- I I класса опасности |
|  | **ЗОНА ИНЖЕНЕРНО-ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ** |
| **И1** | Зона водозаборных сооружений |
| **И2** | Зона объектов транспортной инфраструктуры |
| **И3** | Зона объектов инженерной инфраструктуры |
|  | **ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ** |
| **СХ1** | Зона объектов сельскохозяйственного назначения |
| **СХ2** | Зона садоводств и дачных участков |
|  | **ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ** |
| **Р1** | Зона природно-ландшафтных территорий |
| **Р2** | Зона рекреационно-ландшафтных территорий |
| **Р3** | Зона размещения объектов отдыха, спорта, природно-познавательного туризма и санаторно-курортного лечения |
|  | **ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ** |
| **СН1** | Зона объектов специального назначения |
| **СН2** | Зона озеленения специального назначения |
| **СН3** | Зона скотомогильников |

**Градостроительные регламенты. Жилые зоны.**

1. Жилые зоны предназначены для застройки многоэтажными жилыми домами, жилыми домами малой и средней этажности, индивидуальными жилыми домами.

2. Объекты основного вида разрешенного использования должны занимать не менее 60% территории. До 40% территории допускается использовать для размещения вспомогательных по отношению к основным видам разрешенного использования объектов.

#### Ж1. Зона индивидуальной жилой застройки.

Зона индивидуальной жилой застройки Ж1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих и блокированных индивидуальных жилых домов (коттеджей) с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками;

* блокированные односемейные дома с участками
* детские сады, иные объекты дошкольного воспитания.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м;
* отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машиноместа на индивидуальный участок;
* хозяйственные постройки;
* сады, огороды, палисадники;
* теплицы, оранжереи;
* индивидуальные резервуары для хранения воды;
* индивидуальные бани, надворные туалеты;
* скважины для забора воды, индивидуальные колодцы (при условии организации

зоны санитарной охраны не менее 30-50 м в зависимости от уровня защищенности

подземных вод);

* объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
* зеленые насаждения;
* объекты ландшафтного дизайна;
* хозяйственные площадки.

**Условно разрешенные виды использования:**

* киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
* предприятия общественного питания;
* объекты обслуживания населения (предприятия по ремонту бытовой техники, парикмахерские, ателье и др.);
* аптеки;

- отделения, участковые пункты полиции;

 - отделения связи;

 - жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

* спортплощадки;
* строения для содержания домашнего скота и птицы (при условии соблюдения отношений добрососедства);
* библиотеки;
* объекты инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, ЦТП и т.п.).

#### Ж2. Зона многоэтажной жилой застройки

Предназначена для размещения многоквартирных жилых домов основной этажностью от 4 до 10 этажей, выполненных по типовым и индивидуальным проектам.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- многоквартирные жилые дома основной этажностью от 4 до 10 этажей;

* детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
* школы начальные и средние;
* объекты внешкольного образования;

 **-** магазины товаров первой необходимости;

* объекты обслуживания населения;

 - почтовые отделения;

* телефонные и телеграфные станции.

Объекты торгово-бытового назначения повседневного спроса могут размещаться в первых этажах жилых домов или пристройках к ним в соответствии с утвержденной проектной документацией.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* объекты местного самоуправления, администрации и охраны порядка;
* офисы на 1 этажах жилых домов общей площадью не более 400 кв.м (кроме жилых домов, расположенных внутри жилых кварталов);
* библиотеки;
* раздаточные пункты детской молочной кухни;
* скверы и бульвары;
* площадки детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;
* хозяйственные площадки и площадки для мусоросборников;
* жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.

**Условно разрешенные виды использования:**

- амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв.м;

- общежития;

 - заведения среднего специального образования;

 - административные организации, офисы, конторы;

- предприятия общественного питания;

* музеи;
* бани;
* спортзалы, залы рекреации; клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
* отделения, участковые пункты полиции;
* клубы многоцелевого и специализированного использования с ограничением по времени работы);
* конфессиональные объекты;
* компьютерные центры, интернет-кафе;

- автомойки до двух постов, станции технического обслуживания до 5 постов без проведения малярно-жестяных работ (при условии организации санитарно-защитной зоны в 50 м);

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

- площадки для выгула собак.

#### Ж1П. Зона индивидуальной жилой застройки в границах проекта планировки

Зона Ж1П выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих и блокированных индивидуальных жилых домов (коттеджей) в границах проекта планировки с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками;

* блокированные односемейные дома с участками;
* общественный пункт охраны порядка

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м;
* отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машиноместа на индивидуальный участок;
* хозяйственные постройки;
* сады, огороды, палисадники;
* теплицы, оранжереи;
* индивидуальные резервуары для хранения воды;
* скважины для забора воды, индивидуальные колодцы (при условии организации зоны санитарной охраны не менее 30-50м);
* индивидуальные бани, надворные туалеты;
* скважины для забора воды, индивидуальные колодцы (при условии организации

зоны санитарной охраны не менее 30-50 м в зависимости от уровня защищенности

подземных вод);

* объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
* зеленые насаждения;
* объекты ландшафтного дизайна

**Условно разрешенные виды использования:**

* объекты инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, ЦТП и т.п.).

#### Ж2П. Зона многоэтажной жилой застройки в границах проекта планировки.

Предназначена для размещения многоквартирных жилых домов основной этажностью от 4 до 10 этажей в границах проекта планировки.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- многоквартирные жилые дома основной этажностью от 4 до 10 этажей;

* детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
* школы начальные и средние;
* объекты внешкольного образования;

 **-** магазины товаров первой необходимости;

* объекты обслуживания населения;

 - почтовые отделения;

* телефонные и телеграфные станции.

Объекты торгово-бытового назначения повседневного спроса могут размещаться в первых этажах жилых домов или пристройках к ним в соответствии с утвержденной проектной документацией.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* объекты местного самоуправления, администрации и охраны порядка;

 - офисы на 1 этажах жилых домов общей площадью не более 400 кв.м (кроме жилых домов, расположенных внутри жилых кварталов);

* библиотеки;
* раздаточные пункты детской молочной кухни;
* скверы и бульвары;
* площадки детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;
* хозяйственные площадки и площадки для мусоросборников;
* жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.

**Условно разрешенные виды использования:**

- амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв.м;

- общежития;

 - административные организации, офисы, конторы;

- предприятия общественного питания;

* музеи;
* бани;
* спортзалы, залы рекреации; клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
* отделения, участковые пункты полиции;
* клубы многоцелевого и специализированного использования с ограничением по времени работы);
* конфессиональные объекты;
* компьютерные центры, интернет-кафе;

- автомойки до двух постов, станции технического обслуживания до 5 постов без проведения малярно-жестяных работ (при условии организации санитарно-защитной зоны в 50 м);

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

- площадки для выгула собак.

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

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

2. Объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75% площади территории. До 25% площади территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных.

**ОД1. Многофункциональная общественно-деловая зона**

Многофункциональная общественно-деловая зона ОД1 выделена для обеспечения правовых условий формирования объектов, с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* административные, административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации;
* гостиницы;
* спортплощадки;
* учреждения высшего и среднего профессионального образования;
* спортзалы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы
* банно-оздоровительные комплексы;
* учреждения культуры и отдыха;
* магазины;
* рынки;
* предприятия общественного питания;
* объекты бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и др.);
* центральные предприятия связи;
* отделения, участковые пункты полиции;
* ветлечебницы без содержания животных;
* аптеки;
* фельдшерско-акушерские пункты;
* пункты оказания первой медицинской помощи;

- станции скорой помощи;

* жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- учреждения социальной защиты;

- скверы, бульвары.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- автостоянки для временного хранения легкового автотранспорта (гостевые, открытые, подземные и полуподземные, многоэтажные)

**Условно разрешенные виды использования:**

* многоквартирные жилые дома до 5 этажей;
* встроенно-пристроенные обслуживающие объекты;
* детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
* школы начальные и средние;
* многофункциональные общественно-жилые здания (административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями);
* конфессиональные объекты;
* торговые, торгово-выставочные комплексы;
* временные торговые объекты;
* гаражи индивидуальных легковых автомобилей (подземные, полуподземные,

многоэтажные, встроенные или встроенно-пристроенные);

* автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
* авторемонтные мастерские до 5 постов (при условии исключения малярных и жестяных работ и создания санитарно-защитной зоны в 50м);
* антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
* объекты инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, ЦТП и т.п.);
* хозяйственные площадки.

**ОД2. Зона размещения объектов здравоохранения**

Зона размещения объектов здравоохранения и социального назначения ОД2 выделена для размещения учреждений здравоохранения и социальной защиты, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

-стационары;

-амбулаторно-поликлинические учреждения;

-станции скорой помощи;

-аптеки;

-пункты оказания первой медицинской помощи;

-учреждения социальной защиты

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

-гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения;

-автостоянки для хранения индивидуальных легковых автомобилей (открытые, подземные, полуподземные, многоэтажные, при условии соблюдения санитарно-экологических требований)

**Условно разрешенные виды использования:**

-стационары специального назначения;

-специальные учреждения социальной защиты;

-конфессиональные объекты

**Градостроительные регламенты. Производственные и коммунальные зоны**

**П1. Зона размещения производственно-коммунальных предприятий IV-V класса опасности.**

Зона размещения производственно-коммунальных предприятий IV-V класса опасности П1 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз V-IV класса опасности, имеющих санитарно-защитную зону 50-100м, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

* коммунально-складские и производственные предприятия IV-V класса опасности различного профиля;
* гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
* гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
* станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
* объекты складского назначения различного профиля;
* объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
* санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
* офисы, административные службы;
* проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
* предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
* пожарные части;
* объекты пожарной охраны.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
* автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

**Условно разрешенные виды использования:**

* киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
* спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
* предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
* отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
* питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
* ветеринарные приемные пункты;
* автозаправочные станции;
* антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

Предельные значения размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства будут включаться в настоящий раздел по мере их разработки. До разработки предельных параметров разрешенного строительства их установление осуществляется соответствующим разделом градостроительного плана земельного участка.

**П3. Зона размещения производственно-коммунальных предприятий I–II класса опасности.**

Зона размещения производственно-коммунальных предприятий I–II класса опасности П3 выделена для обеспечения правовых условий формирования промышленных и производственно-коммунальных предприятий 1 и 2 класса опасности, имеющих санитарно-защитную зону 1000 м и 500 м, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного и железнодорожного транспорта. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* промышленные и коммунально-складские предприятия I–II класса опасности;
* объекты складского назначения различного профиля;
* объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
* производственно-лабораторные корпуса;
* офисы, административные службы;
* гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
* гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
* станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
* объекты складского назначения различного профиля;
* объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
* объекты пожарной охраны.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
* автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

**Условно разрешенные виды использования:**

* проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий;
* киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, магазины мелкорозничной торговли площадью до 150 кв.м;
* санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья.

 Предельные значения размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства будут включаться в настоящий раздел по мере их разработки. До разработки предельных параметров разрешенного строительства их установление осуществляется соответствующим разделом градостроительного плана земельного участка.

 **Градостроительные регламенты. Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры**

Зоны инженерной инфраструктуры — территории в границах технических зон, действующих и проектируемых инженерных сооружений и коммуникаций.

Предназначена для строительства и эксплуатации наземных и подземных инженерных сооружений и коммуникаций

####  И1. Зона водозаборных сооружений

Зона водозаборных сооружений И1 выделена для обеспечения правовых условий использования участков с источниками водоснабжения, площадок водопроводных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения, по согласованию территориального управления Роспотребнадзора по Республике Татарстан.

**Основные виды разрешенного использования:**

- водозаборные сооружения;

- водопроводные очистные сооружения;

- аэрологические станции;

- насосные станции.

**Условно разрешенные виды использования:**

* строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других инженерных объектов;
* цехи по розливу питьевой воды

**И2. Зона объектов транспортной инфраструктуры**

 Зона объектов транспорта И2 выделена для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружения и коммуникации железнодорожного, автомобильного, речного, воздушного, трубопроводного транспорта и связи.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

**-** сооружения и коммуникации автомобильного транспорта;

- станции технического обслуживания;

 -автозаправочные станции для легкового автотранспорта с объектами обслуживания (магазины, кафе);

 - гаражи;

 - автостоянки.

**Вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости:**

* объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы и др.);
* озеленение специального назначения;

- объекты придорожного сервиса.

####  И3. Зона инженерного оборудования

Зоны инженерного оборудования И3 – участки территории муниципального образования, используемые и предназначенные для размещения и функционирования объектов инженерной инфраструктуры.

**Основные виды разрешенного использования:**

**-** сооружения и коммуникации трубопроводного транспорта;

**-** сооружения и коммуникации связи.

 **Вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости:**

- озеленение специального назначения.

 **Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного назначения**

**СХ1. Зона объектов сельскохозяйственного назначения.**

Зона объектов сельскохозяйственного назначения СХ1 выделена для обеспечения правовых условий формирования сельскохозяйственных предприятий и объектов их обслуживания при условии соблюдения санитарно-защитных зон до границ жилой застройки и иных объектов с нормируемыми показателями качества окружающей среды в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 9.09.2010 г. № 122).

**Основные виды разрешенного использования:**

- птицефабрики;

- зернотоки;

- базы крестьянских (фермерских) хозяйств;

- тепличные и парниковые хозяйства.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- здания, строения и сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства;

- цехи по приготовлению кормов, включая использование пищевых отходов;

- хранилища навоза и помета;

- ветеринарные приемные пункты;

- инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельского хозяйства.

**Условно разрешенные виды использования:**

- склады.

#### СХ2. Зона садоводств и дачных участков

Зона садоводств и дачных участков СХ2 выделена для размещения садовых и дачных участков с правом возведения жилого строения используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

**-** садовые и дачные дома.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

**-** дворовые постройки (сараи, теплицы, бани и прочее);

-постройки для содержания мелких животных;

-сады, огороды, палисадники;

-плодопитомники;

-индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля;

-встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля;

-гостевые автостоянки.

**Условно разрешенные виды использования:**

- отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью с придомовыми участками;

-пункты оказания первой медицинской помощи;

-спортивные площадки;

-отделения, участковые пункты милиции;

-аптеки;

-сезонные обслуживающие объекты;

-магазины;

-временные торговые объекты.

**Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного использования**

В состав зон рекреационного использования включаются зоны в границах территорий, занятых природными территориями, лесопарками, лугопарками, скверами, парками, садами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

**Р1. Зона природно-ландшафтных территорий**

Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды. На территории зоны допускается благоустройство и укрепления оврагов, а также организация отдыха и досуга населения.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* леса;
* лесопарки, лугопарки;
* озеленение рек;
* кустарники.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
* детские площадки, площадки для отдыха;
* некапитальные строения предприятий общественного питания;
* сезонные обслуживающие объекты;
* площадки для выгула собак

**Условно разрешенные виды использования:**

* санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха;
* детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;
* интернаты для престарелых;
* дома ребенка;
* тренировочные базы, конноспортивные базы, велотреки (с учетом размера санитарно-защитной зоны до границ жилой застройки);
* спортклубы, яхт-клубы, лодочные станции;
* прокат игрового и спортивного инвентаря;
* гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, кемпинги, мотели;
* спортзалы, залы рекреации (с бассейнами или без);
* спортплощадки;
* игровые площадки, площадки для национальных игр;
* места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
* пляжи;
* киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
* предприятия общественного питания (кафе, рестораны);
* пункты оказания первой медицинской помощи;
* общественные туалеты;
* объекты пожарной охраны;
* парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования;
* площадки для мусоросборников.
* автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытого типа;
* автостоянки для временного хранения туристических автобусов

## Р2. Зона рекреационно-ландшафтных территорий

Зона рекреационно–ландшафтных территорий Р2 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечение их рационального использования, а также для организации парков, скверов, бульваров, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

-лесопарки, лугопарки;

-скверы, парки;

-сады;

-набережные;

-пляжи.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

-некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;

-детские площадки, площадки для отдыха

 -некапитальные строения предприятий общественного питания;

-сезонные обслуживающие объекты;

-площадки для выгула собак

**Условно разрешенные виды использования:**

-спортивные площадки;

-учреждения санаторно-курортные и оздоровительные, отдыха и туризма;

- физкультурно-оздоровительные сооружения;

-конфессиональные объекты;

-временные торговые объекты;

-предприятия общественного питания;

-базы проката спортивно-рекреационного инвентаря;

-автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытого типа.

**Р3. Зона размещения объектов отдыха, спорта, природно-познавательного туризма и санаторно-курортного лечения**

Зона Р3 выделена в целях сохранения и развития ценных в природном отношении территорий, предназначенных для отдыха, туризма и санаторно-курортного лечения

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- санаторно-курортные и оздоровительные учреждения, учреждения отдыха и туризма;

-физкультурно-оздоровительные сооружения

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

-жилые дома для обслуживающего персонала;

-летние и круглогодичные эстрады, танцевальные залы;

-залы аттракционов и игровых автоматов;

-некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;

-пункты оказания первой медицинской помощи;

-музеи, выставочные залы, галереи;

-магазины;

-торговые павильоны;

-лоточная торговля;

-сезонные обслуживающие объекты;

-банно-оздоровительные комплексы;

-косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты;

-предприятия общественного питания;

-гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения;

-автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей (при условии соблюдения санитарно- экологических требований);

-автостоянки для временного хранения туристических автобусов (при условии соблюдения санитарно-экологических требований).

 **Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения**

 **СН1. Зона объектов специального назначения**

Зона предназначена для размещения кладбищ, использования существующих и размещения новых мест погребения. Местами погребения являются отведенные в соответствии с этическими, санитарными и экологическими требованиями участки земли с сооружаемыми на них кладбищами, а также зданиями и сооружениями для захоронения тел (останков) умерших. Правовой режим земельных участков, занятых местами погребения, определен действующим законодательством.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости**

* кладбища;
* здания-колумбарии;
* объекты, связанные с отправлением культа.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- конфессиональные объекты;

- дома траурных обрядов;

* мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
* бюро-магазины похоронного обслуживания;
* киоски, временные павильоны розничной торговли;
* хозяйственные и административно-бытовые объекты;
* объекты пожарной охраны;
* общественные туалеты;
* парковки;
* объекты благоустройства;

аллеи, скверы

**Условно разрешенные виды использования:**

* строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов;

 - землеройные и другие работы.

**СН2. Зона озеленения специального назначения.**

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

**Основные виды разрешенного использования:**

 - озеленение специального назначения.

#### СН3. Зона скотомогильников

Зона СН3 выделена для размещения скотомогильников.

Запреты на использование недвижимости в зоне СН3 и на сопряженных территориях определены разновидностью зоны с особыми условиями использования территорий

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- скотомогильники сибиреязвенные;

- скотомогильники несибиреязвенные.

## Глава 12. Градостроительные регламенты в части ограничений использования недвижимости, установленных зонами с особыми условиями использований территорий

## Статья 36. Описание ограничений использования недвижимости, установленных зонами действия ограничений по санитарно-экологическим и природным условиям

Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на картах зон с особыми условиями использования территории муниципального образования Вахитовского сельского поселения Азнакаевского муниципального района (Приложение 2) настоящих Правил, определяется:

1) градостроительными регламентами, определенными статьей 35 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 32 настоящих Правил, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

2) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным, водоохранным и иным зонам ограничений.

2. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах и санитарных разрывах, охранных зонах, водоохранных зонах, прибрежных защитных и береговых полосах, установлены следующими нормативными правовыми актами:

* Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ;
* Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
* Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
* Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом
* благополучии населения»;
* Федеральный закон от 04.05.1999 № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха»;
* Федеральный закон от 22.07.2008 г. N 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
* ГОСТ 12.1.051-90 «Электробезопасность. Расстояния безопасности в охранных зонах линий электропередачи напряжением свыше 1000 В» (утв. постановлением Госстандарта СССР от 29 ноября 1990 г. N 2971);
* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 9.09.2010 г. № 122);
* СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 28.06.2011 г. №35);
* СНиП 22-02-2003 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения» (утв. постановлением Госстроя СССР от 30 июня 2003 г. N 125);
* СП 2.2.1.1312-03 «Гигиенические требования к проектированию вновь строящихся и реконструируемых промышленных предприятий» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 30.04.2003 г. №88);
* СП 36.13330.2010 «СНиП 2.05.06-85\* Магистральные трубопроводы» (утв. постановлением Госстроя СССР от 30.03.1985 г. № 30);
* СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (утв. Приказом Министерства регионального развития РФ от 28.12.2010 г. № 820).

При разработке настоящих Правил учтены ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных, водоохранных и иных зонах ограничений, принятые нормативно-правовыми актами муниципального образования, действующими на момент разработки настоящих Правил.

**3. Санитарно-защитная зона** устанавливается в целях обеспечения безопасности населения вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека. Размер санитарно-защитной зоны обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II классов опасности – как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения.

В соответствии с санитарной классификацией предприятий, производств и объектов размеры их санитарно-защитных зон составляют:

* для предприятий первого класса – 1000 м;
* для предприятий второго класса – 500 м;
* для предприятий третьего класса – 300 м;
* для предприятий четвертого класса – 100 м;
* для предприятий пятого класса – 50 м.

На территории Вахитовского сельского поселения расположены объекты всех классов опасности, являющиеся источниками неблагоприятного воздействия на окружающую среду.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов устанавливаются в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»:

1) виды запрещенного использования;

2) условно разрешенные виды использования.

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

* жилая застройка, включая отдельные жилые дома;
* ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха;
* территории 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;
* 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.

**Виды условно разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон производственно-коммунальных объектов:**

* нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лабора­тории, поликлиники, спортив­но-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие со­оружения для подготовки технической воды, канализационные на­сосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

**4. Санитарно-защитные зоны скотомогильников**

В настоящее время на территории Вахитовского сельского поселения расположены один сибиреязвенный скотомогильник и одна биотермическая яма.

В соответствии с Ветеринарно-санитарными правилами сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов размер санитарно-защитной зоны скотомогильника составляет 1000 м.

Согласно письма Управления Роспотребнадзора Российской Федерации от 03.05.2006 г. №0100/4973-06-31 сокращение размера санитарно-защитной зоны скотомогильника возможно по решению Главного государственного санитарного врача Российской Федерации или его заместителя после проведения специального комплекса мероприятий и лабораторных исследований почв и грунтовых вод.

Основными требованиями Управления Роспотребнадзора по Республике Татарстан по сокращению размера санитарно-защитной зоны скотомогильника являются:

* обеспечение укрытия почвенного очага сверху железобетонным каркасом (саркофагом);
* нанесение на опорный план границы скотомогильника;
* обваловка почвенного очага по периметру, обнесение надежным ограждением с аншлагом;
* организация лабораторного контроля почвы и воды ниже по потоку грунтовых вод в скважинах по согласованию с Управлением Роспотребнадзора по Республике Татарстан.

По данным Главного государственного ветеринарного инспектора Республики Татарстан при оборудовании саркофага толщина поверхности должна составлять не менее 0,4 м; скотомогильник должен быть огражден по периметру забором высотой не менее 2,5 м; в радиусе 30 м от забора или бетонного саркофага необходимо создание дополнительной защитной зоны в виде земляного вала высотой 1 м.

Для ликвидации воздействия биотермических ям (несибиреязвенных скотомогильников) на территорию населенного пункта также возможна организация переноса места захоронения животных на другую территорию по согласованию с Главным государственным ветеринарным инспектором Республики Татарстан.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах скотомогильников устанавливаются:

1) виды запрещенного использования;

2) условно разрешенные виды использования.

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

* размещение жилых, общественных зданий и животноводческих комплексов ближе 1000 м от скотомогильника;
* выпас скота, сенокошение;
* вынос земли и гумированного остатка за пределы скотомогильника.

**Условно разрешенные виды использования:**

* размещение скотопрогонов и пастбищ ближе 200 м;
* размещение автомобильных, железных дорог в зависимости от их категории ближе 50-300 м;
* в соответствии с письмом ФГУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Республике Татарстан (Татарстан)» от 23.10.07 г. № 03-03/3965 для определения возможности сохранения производственных объектов на территории санитарно-защитных зон скотомогильников необходимо проведение лабораторных исследований почвы и грунтовых вод на химические вещества и спорообразующие возбудители сибирской язвы в аккредитованных лабораториях, с полученными результатами обратиться в Управление Роспотребнадзора по РТ.

**5. Санитарный разрыв магистральных трубопроводов**

В соответствии с СП 36.13330.2010 «СНиП 2.05.06-85\* Магистральные трубопроводы» санитарный разрыв магистрального трубопровода, проходящего по территории Вахитовского сельского поселения, составляет 500 м.

**Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарного разрыва трубопроводов:**

* города и другие населенные пункты;
* коллективные сады с садовыми домиками, дачные поселки;
* отдельные промышленные и сельскохозяйственные предприятия;
* птицефабрики, тепличные комбинаты и хозяйства;
* молокозаводы;
* карьеры разработки полезных ископаемых;
* гаражи и открытые стоянки для автомобилей индивидуальных владельцев на количество автомобилей свыше 20;
* отдельно стоящие здания с массовым скоплением людей (школы, больницы, детские сады, вокзалы и т.д.);
* жилые здания 3-этажные и выше;
* гидро-, электростанции; гидротехнические сооружения речного транспорта I-IV классов;
* очистные сооружения и насосные станции водопроводные, не относящиеся к магистральному трубопроводу;
* склады легковоспламеняющихся и горючих жидкостей и газов с объемом хранения свыше 1000 м3; автозаправочные станции;
* мачты (башни) и сооружения многоканальной радиорелейной линии технологической связи трубопроводов, мачты (башни) и сооружения многоканальной радиорелейной линии связи Министерства связи России и других ведомств; телевизионные башни и др.

**6. Охранная зона линий электропередачи**

В соответствии с ГОСТ 12.1.051-90 «Электробезопасность. Расстояния безопасности в охранных зонах линий электропередачи напряжением свыше 1000 В» охранная зона линий электропередачи напряжением 110 кВ, проходящих по территории Вахитовского сельского поселения, составляет 20 м.

**Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах охранной зоны линий электропередачи:**

* проведение действий, которые могли бы нарушить безопасность и непрерывность эксплуатации линий электропередачи или в ходе которых могла бы возникнуть опасность по отношению к людям;
* размещение хранилищ горюче-смазочных материалов;
* устройство свалок;
* проведение взрывных работ;
* разведение огня;
* сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов;
* наброска на провода опоры и приближение к ним посторонних предметов, а также подъем на опоры;
* проведение работ и пребывание в охранной зоне воздушных линий электропередачи в экстремальных погодных условиях.

**Условно разрешенные виды использования, допустимые по согласованию с организацией, эксплуатирующей линии электропередачи, включают:**

* осуществление строительных, монтажных и поливных работ,
* посадку и вырубку деревьев,
* складирование кормов, удобрений, топлива и других материалов,

устройство проездов для машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4 м.

**7. Водоохранные зоны, прибрежные защитные и береговые полосы поверхностных водных объектов**

Поверхностные водные объекты Вахитовского сельского поселения представлены реками Ик и Стерля и др., а также озером, прудами.

**Водоохранными зонами** являются территории, которые примыкают к береговой линии поверхностных водных объектов и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях 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.

В границах водоохранных зон устанавливаются **прибрежные защитные полосы**, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Вдоль береговой линии водного объекта общего пользования устанавливается **береговая полоса**, предназначенная для обеспечения доступа каждого гражданина к водным объектам общего пользования.

В соответствии с Водным кодексом РФ ширина водоохранных зон рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

* до 10 км - в размере 50 м;
* от 10 до 50 км - в размере 100 м;
* от 50 км и более - в размере 200 м.

Для реки, ручья протяженностью менее 10 км от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере 50 м.

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет 30 м для обратного уклона или 0°, 40 м для уклона до 3° и 50 м для уклона 3° и более.

Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет 20 м, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не превышает 10 км. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем 10 км, составляет 5 м.

Таким образом, водоохранная зона рр.Ик и Стерля составляет 200 м, остальных водных объектов – 50 м. Размер прибрежной защитной полосы совпадает с размером водоохранной зоны. Береговая полоса рр.Ик и Стерля, озера и прудов составляет 20 м, остальных водотоков - 5 м.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах, прибрежных защитных и береговых полосах поверхностных 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 настоящими Правилами.

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

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

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

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

В границах водоохранных зон **допускаются** проектирование, 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.

**Запрещенные виды использования в береговой полосе:**

* приватизация земельных участков;
* передвижение с использованием механических транспортных средств.

В границах береговой полосы водных объектов разрешается (без использования механических транспортных средств) передвижение и пребывание около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

**8. Особо охраняемые природные территории**

На территории Вахитовского сельского поселения расположен Государственный природный заказник регионального значения комплексного профиля «Чатыр-Тау», утвержденный Постановлениями Кабинета Министров Республики Татарстан от 24.06.1999 г. № 390 и от 18.07.2005 г. № 353, и памятник природы «Река Стерля», утвержденный постановлением СМ ТАССР от 10.01.1978 г. № 25, постановлением КМ РТ от 29.12.2005 г. № 644.

Необходимо соблюдение режима охраны территории ГПКЗ и ПП, а также режим использования водоохранных зон в установленном законом порядке.

На особо охраняемых природных территориях градостроительные регламенты не устанавливаются.

**9. Опасные инженерно-геологические процессы и явления**

В юго-восточной части Вахитовского сельского поселения отмечаются проявления карстовых процессов.

Обеспечение инженерной защиты территории застройки, подверженной воздействию карстовых процессов, должно осуществляться в соответствии с требованиями СНиП 22-02-2003 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения».

**10. Месторождения полезных ископаемых**

На территории Вахитовского сельского поселения выделен горный отвод Чеканского нефтяного месторождения, эксплуатируемого ЗАО «Геология».

Согласно ст.7 №27 Федерального закона «О недрах» в соответствии с лицензией на пользование недрами для добычи полезных ископаемых, строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых, образования особо охраняемых геологических объектов, а также в соответствии с соглашением о разделе продукции при разведке и добыче минерального сырья пользователю предоставляется участок недр в виде горного отвода - геометризованного блока недр.

Пользование отдельными участками недр может быть ограничено или запрещено в целях обеспечения национальной безопасности и охраны окружающей среды. Пользование недрами на территориях населенных пунктов, пригородных зон, объектов промышленности, транспорта и связи может быть частично или полностью запрещено в случаях, если это пользование может создать угрозу жизни и здоровью людей, нанести ущерб хозяйственным объектам или ОС. Пользование недрами на ООПТ производится в соответствии со статусом этих территорий (ст.8 ФЗ «О недрах»).

В соответствии со ст.22 указанного ФЗ пользователь недр имеет право ограничивать застройку площадей залегания полезных ископаемых в границах предоставленного ему горного отвода. Пользователь отвечает за безопасное ведение работ, связанных с пользованием недрами; соблюдение утвержденных в установленном порядке стандартов, регламентирующих условия охраны недр, атмосферного воздуха, земель, лесов, водных объектов, зданий и сооружений от вредного влияния работ, связанных с пользованием недрами; а также за приведение участков земли и других природных объектов, нарушенных при пользовании недрами, в состояние, пригодное для их дальнейшего использования.

Согласно ст.25 ФЗ «О недрах» застройка площадей залегания полезных ископаемых, а также размещение в местах их залегания подземных сооружений допускаются с разрешения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориальных органов и органов государственного горного надзора только при условии обеспечения возможности извлечения полезных ископаемых или доказанности экономической целесообразности застройки.

Самовольная застройка площадей залегания полезных ископаемых прекращается без возмещения произведенных затрат и затрат по рекультивации территории и демонтажу возведенных объектов.

**Статья 36.1. Описание ограничений использования недвижимости, установленных зонами с особыми условиями использования территории (природные ограничения)**

К просадочным грунтам относятся пылевато-глинистые разновидности дисперсных осадочных минеральных грунтов, дающие при замачивании при постоянной внешней нагрузке или нагрузке от собственного веса грунта дополнительные деформации – просадки, происходящие в результате уплотнения грунта вследствие изменения его структуры.

Явлению просадочности подвержены левобережные участки р. Мензеля.

Режим деятельности в зонах распространения просадочных грунтов регламентируется СНиП 2.01.09-91 «Здания и сооружения на подрабатываемых территориях и просадочных грунтах».

**Виды ограничений использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зон, просадочных грунтов:**

* + необходимость учета при строительстве просадки грунтов от внешней нагрузки и собственного веса грунта. Для этого следует предусмотреть меры, исключающие возможность замачивания грунтов техногенными и поверхностными водами, предусмотреть водоотводы поверхностного стока, как в период строительства, так и в период эксплуатации сооружений.

**Статья 37. Описание ограничений использования недвижимости, установленных для зон охраны объектов культурного наследия**

По мере разработки и придания статуса, официально утвержденных документов соответствующим картам и регламентам в данную статью вносятся указанные документы в порядке внесения изменений в настоящие Правила

**Статья 38. Зоны действия публичных сервитутов**

Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проектах межевания территорий поселения и указываются в градостроительных планах земельных участков.

## Глава 13. Назначение основных земель, на которые градостроительные регламенты не распространяются и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты

На карте градостроительного зонирования (часть II настоящих Правил) помимо территориальных зон, зон с особыми условиями использования территории, отображены основные территории общего пользования, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов, и земли, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты – особо охраняемые природные территории, земли лесного фонда, городские леса и другие.

В настоящей главе содержится описание назначения основных территорий общего пользования и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты.

Фиксация, установление, изменение границ и регулирование использования указанных территорий осуществляется в порядке, определенном главой 6 настоящих Правил. В случае, когда в установленном порядке на основании проектов планировки (установления, изменения красных линий) изменяются границы территорий общего пользования и из их состава образуются иные территории, применительно к которым устанавливаются градостроительные регламенты, использование таких территорий осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами, определенными главой 11 настоящих Правил.

На карте градостроительного зонирования территории муниципального образования «п.г.т. Джалиль» могут быть выделены территории общего пользования и земель, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются и не распространяются:

|  |  |
| --- | --- |
| Обозначения  | **Наименование основных территорий общего пользования и земель, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются** |
| **ВФ** | Земли водного фонда |
| **ЛФ** | Земли лесного фонда |
| **ЛО1** | Линейные объекты |
| **ДПИ** | Земли объектов добычи полезных ископаемых |
| **СХУ** | Сельскохозяйственные угодья |
| **ТОП** | Территории общего пользования |

**Статья 39. Назначение основных территорий общего пользования и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты**

**ВФ. Земли водного фонда**

В соответствии с пунктом 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель, покрытых поверхностными водами, а их использование определяется уполномоченными органами государственной власти Российской Федерации и Республики Татарстан в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации.

**ЛФ. Земли лесного фонда**

В соответствии с пунктом 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются применительно к землям лесного фонда (за пределами границ населенного пункта), а их использование определяется уполномоченными органами государственной власти Российской Федерации и государственной власти Республики Татарстан в соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации.

## ЛО1. Линейные объекты

**Назначение территорий:**

- размещение коридоров инженерных сетей;

- размещение дорог.

## СХУ. Сельскохозяйственные угодья

**Назначение территорий:**

* пашни;
* пастбища;
* сенокосы
* земли, занятые многолетними насаждениями.

**ДПИ . Земли объектов добычи полезных ископаемых**

В соответствии с пунктом4 части 4 Статьи 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты не распространяются для земельных участков, предоставленные для добычи полезных ископаемых. Использование земельных участков, для которых градостроительные регламенты не распространяются, определяется уполномоченными органами в соответствии с федеральными законами.

 **ТОП. Территории общего пользования**

Территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц.

 **Назначение территорий:**

 **-** улицы;

 - проезды**;**

 - скверы.