

Министерство строительства, архитектуры и  
жилищно-коммунального хозяйства  
Государственное унитарное предприятие Республики Татарстан  
Головная территориальная проектно-изыскательская,  
научно-производственная фирма  
«ТАТИНВЕСТГРАЖДАНПРОЕКТ»

Заказ № 4430

Инв.№ 5736-1/1

**НОРМАТИВНЫЙ ПРАВОВОЙ АКТ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«ГОРОД НИЖНЕКАМСК»  
НИЖНЕКАМСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН**

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА  
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
ГОРОДА НИЖНЕКАМСКА**

(ТЕКСТОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ)

Первый заместитель генерального директора

А.А. Морозов

Главный архитектор проекта

А.З.Валидова



г. Казань 2016 г.

Внесение изменений в Правила землепользования и застройки  
г. Нижнекамска разработаны архитектурно-планировочной мастерской №5  
(руководитель – Романова И.Ю.)

**Состав разработчиков:**

Главный архитектор проекта

А.З.Валидова

Главный инженер проекта

Ю.С. Рысаева

Инженер-эколог I категории

Р.Р. Газизов

Архитектор I категории

Т. А.Коваленко



Комплект чертежей				Примечание
№ п/п	Наименование	Обозначение чертежа	Архивный номер чертежа	
I.	Состав проекта:	4430-СП		130 листов
II.	Состав тома:	4430-СТ	5736-1	
III.	Текстовые материалы:	4430	5736-1/1	
IV.	Графические материалы:			
1	Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования "г. Нижнекамск" М 1:10000	4430	5736-1/2	9 листов
1-1	Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования "г.Нижнекамск" М 1:25000	4430	5736-1/3	1 лист
2	Карта зон с особыми условиями использования территории муниципального образования "г. Нижнекамск" (санитарно-защитные и водоохранные зоны) М 1:25000	4430	5736-1/4	1 лист
3	Карта зон с особыми условиями использования территории муниципального образования "г. Нижнекамск" (опасные геологические и инженерно-геологические процессы и явления) М 1:25000	4430	5736-1/5	1 лист

ВЗАМ. ИНВ. №							ЗАКАЗЧИК: МКУ «Исполнительный комитет города Нижнекамска»	ЗАКАЗ № 4430	
							4430-СТ-1		
ПОДПИСЬ И ДАТА							РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН г. НИЖНЕКАМСК		
	ИЗМ.	КОЛ.	ЛИСТ	№ ДОК	ПОДПИСЬ	ДАТА			
ИНВ. № ПОДЛ.	5736-1	ГАП	ВАЛИДОВА А.З.						
								ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ г.НИЖНЕКАМСКА	СТАДИЯ ПЗЗ
						СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1		ГУП "ТАТИНВЕСТГРАЖДАНПРОЕКТ"	

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>ВВЕДЕНИЕ</b>	8
<b>ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ</b>	
<b>Глава 1. Общие положения</b>	8
Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах	8
Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил	12
Статья 3. Линии градостроительного регулирования	14
Статья 4. Градостроительные регламенты и их применение	14
Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки	17
Статья 6. Ответственность за нарушения Правил	18
<b>Глава 2. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки</b>	18
Статья 7. Объекты и субъекты градостроительных отношений	18
Статья 8. Полномочия Совета города Нижнекамск в области землепользования и застройки	19
Статья 9. Полномочия Исполнительного комитета города Нижнекамск в области землепользования и застройки	20
Статья 10. Комиссия по землепользованию и застройке города Нижнекамск	20
<b>Глава 3. Права использования недвижимости, возникшие до введения в действие Правил</b>	21
Статья 11. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам	21
Статья 12. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам	23
<b>Глава 4. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. Разрешение на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>	23
Статья 13. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	23
<b>Глава 5. Градостроительная подготовка земельных участков. Общие положения о порядке предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель</b>	24
Статья 14. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства	24
<b>Глава 6. Установление, изменение, фиксация границ земель публичного использования, их использование</b>	26
Статья 15. Общие положения о землях публичного использования	26

Статья 16. Установление и изменение границ земель публичного использования	27
Статья 17. Фиксация границ земель публичного использования	28
Статья 18. Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты	29
<b>Глава 8. Заключительные положения</b>	29
Статья 19. Порядок внесения изменений в настоящие Правила	29
Статья 20. О введении в действие Правил	33
<b>ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ</b>	33
<b>Глава 9. Карта градостроительного зонирования территории</b>	33
Статья 21. Карта градостроительного зонирования	34
<b>Глава 10. Карты зон с особыми условиями использования территории</b>	35
Статья 22. Карта зон с особыми условиями использования территории города Нижнекамск	35
Статья 23. Карта зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия	37
<b>ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ</b>	38
<b>Глава 11. Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования недвижимости</b>	38
Статья 24. Виды территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования	38
Статья 25. Градостроительные регламенты. Жилые зоны.	39
Статья 26. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны.	51
Статья 27. Градостроительные регламенты. Производственные и коммунальные зоны	60
Статья 28. Градостроительные регламенты. Зона инженерно-транспортной инфраструктуры	67
Статья 29. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования.	74
Статья 30. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного использования.	76
Статья 31. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения	79
<b>Глава 12. Градостроительные регламенты в части ограничений использования недвижимости, установленных зонами с особыми условиями использования территорий</b>	84
Статья 32. Описание ограничений использования недвижимости, установленных зонами действия ограничений по санитарно-экологическим условиям	84
Статья 33. Описание ограничений использования недвижимости, установленных зонами охраны объектов культурного наследия	99

Статья 34. Зоны действия публичных сервитутов	100
<b>Глава 13. Назначение основных территорий общего пользования и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты</b>	100
Статья 35. Назначение основных территорий общего пользования и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты	101
<b>Приложения:</b>	102
Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования "город Нижнекамск"	
Карта зон с особыми условиями использования территории муниципального образования "Город Нижнекамск" (санитарно-защитные и водоохранные зоны)	
Карта зон с особыми условиями использования территории муниципального образования "Город Нижнекамск" (опасные геологические и инженерно-геологические процессы и явления)	

## ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки муниципального образования «город Нижнекамск» Нижнекамского муниципального района Республики Татарстан (далее также – Правила) - нормативно-правовой акт муниципального образования «город Нижнекамск» Нижнекамского муниципального района Республики Татарстан (далее – муниципального образования город Нижнекамск), разработанный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», другими нормативными правовыми актами Российской Федерации и Республики Татарстан, Уставом Нижнекамского муниципального района Республики Татарстан (Далее - Нижнекамского муниципального района) и Уставом муниципального образования города Нижнекамск.

Настоящие Правила устанавливают территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений в соответствии с действующим законодательством, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления, создают условия рационального использования территории муниципального образования города Нижнекамск с целью формирования гармоничной среды жизнедеятельности, планировки, застройки и благоустройства территории муниципального образования города Нижнекамск, развития программ жилищного строительства, производственной, социальной, инженерно-транспортной инфраструктур, бережного природопользования.

### Глава 1. Общие положения

#### Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

В настоящих Правилах используются следующие основные понятия:

**благоустройство** – совокупность работ (инженерная подготовка территории, устройство дорог, развитие коммунальных сетей и сооружений водоснабжения, канализации, энергоснабжения и др.) и мероприятий (расчистка, осушение и озеленение территории, улучшение микроклимата, охрана от загрязнения воздушного бассейна, открытых водоемов и почвы, санитарная очистка, снижению уровня шума и др.), осуществляемых в целях приведения той или иной территории в состояние, пригодное для строительства и нормального пользования по назначению, создания здоровых, удобных и культурных условий жизни населения;

**виды разрешенного использования недвижимости** – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в настоящих Правилах в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим

территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешенного использования недвижимости включают основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;

**вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в настоящих Правилах в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что такие виды деятельности, объекты допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования недвижимости и условно разрешенным видам использования недвижимости и осуществляются совместно с ними;

**государственный кадастровый учет земельных участков** - описание и индивидуализация в едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки;

**градостроительная документация** – документы территориального планирования, планы реализации документов территориального планирования, настоящие Правила, документация по планировке территории (проекты планировки территории, проекты межевания территории, градостроительные планы земельных участков);

**градостроительный регламент** – устанавливаемые настоящими Правилами в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

**градостроительная подготовка земельных участков** – осуществляемая органами государственной власти, органами местного самоуправления, заинтересованными лицами деятельность по определению границ территорий для комплексного освоения и развития, границ земельных участков для их формирования и предоставления прав на сформированные земельные участки, а также перехода прав общей долевой собственности на сформированные земельные участки многоквартирных домов собственникам помещений в таких домах;

**градостроительный план земельного участка** – документ, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде

отдельного документа, содержащий информацию о границах, разрешенном использовании земельного участка и иную информацию в соответствии с частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, используемый для установления на местности границ земельного участка, выделенного посредством планировки территории из состава государственных или муниципальных земель, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

**застройщик** – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

**заказчик** – физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком, представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивает от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ;

**земельный участок** - часть поверхности земли, имеющая фиксированные границы, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отраженные в земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на земельные участки.

**зоны с особыми условиями использования территорий** - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

**инвестор** – физические и юридические лица, создаваемые на основе договора о совместной деятельности и не имеющие статуса юридического лица объединения юридических лиц, государственные органы, органы местного самоуправления, а также иностранные субъекты предпринимательской деятельности;

**красные линии** – линии, которые устанавливаются посредством проектов планировки территории и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные, другие объекты и территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц), границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты);

**линейные объекты** - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

**основные виды разрешенного использования недвижимости** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в настоящих Правилах в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований при условии соблюдения требований технических регламентов. Право указанного выбора без дополнительных разрешений и согласований не распространяется на органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия;

**охранная зона** - территория с особыми условиями использования, которая устанавливается в порядке, определенном законодательством Российской Федерации, в целях обеспечения охраны, нормальных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения объектов, вокруг которых она устанавливается;

**разрешенное использование недвижимости** – использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами.

**санитарно-защитная зона** – специальная территория с особым режимом использования, которая устанавливается вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, и обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами;

**сервитут частный** - право ограниченного пользования чужим земельным участком (для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута), устанавливаемое на основании соглашения или решения суда;

**сервитут публичный** - право ограниченного пользования чужим земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Республики Татарстан, нормативным правовым актом Нижнекамского муниципального района;

**территориальная зона** - зона, для которой в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

**территории общего пользования** – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды);

**торги** - способ заключения договора на приобретение прав владения, пользования, распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, права строительства объектов капитального строительства различного назначения, в форме аукциона или конкурса;

**условно разрешенные виды использования недвижимости** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в настоящих Правилах в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящими Правилами, и обязательного соблюдения требований технических регламентов.

## **Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил**

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят в городе Нижнекамск систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании для создания условий устойчивого развития муниципального образования города Нижнекамск, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о Правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий; контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

2. Целями введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, являются:

- создание условий для реализации планов и программ развития муниципального образования, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения окружающей среды;

- создание условий для планировки территорий муниципального образования города Нижнекамск;

- обеспечение прав и законных интересов правообладателей объектов недвижимости и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения объектами недвижимости;

- создание благоприятных условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов

разрешенного использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;

- обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам городского развития, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний в установленных случаях;

- обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- градостроительной подготовке территорий и земельных участков, выделяемых из состава государственных или муниципальных земель, в целях предоставления физическим и юридическим лицам;

- установлению, изменению, фиксации границ земель публичного использования и их использованию;

- проведению публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности;

- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установления публичных сервитутов;

- согласованию проектной документации;

- выдаче разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;

- контролю за использованием и строительными изменениями недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), принятыми в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

- иными муниципальными правовыми актами по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Настоящие Правила содержат:

- порядок их применения и внесения изменений в указанные Правила;

- градостроительные регламенты;

- карты градостроительного зонирования;

- карты зон с особыми условиями использования территории.

5.1. Настоящие Правила состоят из преамбулы, частей I, II, III и приложений.

6. Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими градостроительную деятельность на территории муниципального образования города Нижнекамск.

7. Настоящие Правила действуют на всей территории муниципального образования города Нижнекамск с учётом карты градостроительного зонирования (Приложение 1).

### **Статья 3. Линии градостроительного регулирования**

1. Линии градостроительного регулирования устанавливаются проектами планировки и межевания территорий, а также проектами санитарно-защитных зон, проектами охранных зон памятников истории и культуры и т.д.

2. На территории города действуют следующие линии градостроительного регулирования:

- красные линии;
- линии регулирования застройки;
- границы технических (охранных) зон действующих и проектируемых инженерных сооружений и коммуникаций;
- границы зон охраняемого городского (в том числе природного) ландшафта.

3. Основанием для установления, изменения, отмены линий градостроительного регулирования является утвержденная документация по планировке территории.

4. Линии градостроительного регулирования обязательны для исполнения после утверждения в установленном законодательством и настоящими Правилами порядке документации по планировке территории.

5. Исполнительный комитет Нижнекамского муниципального района (далее - Исполнительный комитет) обеспечивает нанесение всех действующих линий градостроительного регулирования на топографические планы и выдачу заинтересованным юридическим и физическим лицам топографических планов, содержащих полную информацию обо всех действующих на запрашиваемой территории линиях градостроительного регулирования.

### **Статья 4. Градостроительные регламенты и их применение**

1. Границы действия градостроительных регламентов определяются картой градостроительного зонирования.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:
- фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных генеральным планом города;

- видов территориальных зон;

- требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

3. Градостроительный регламент определяет правовой режим земельных участков, равно как и всего, что находится над и под поверхностью земельных участков, и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

4. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

- в границах территорий общего пользования;

- транспортных и инженерно-технических коммуникаций, в том числе железных дорог, автомобильных магистралей, улиц, дорог, проездов, иных линейных объектов, использование которых определяется их индивидуальным целевым назначением;

- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Градостроительный регламент включает в себя:

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- параметры разрешенного использования - предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

6. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

- 1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

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

7. Объекты благоустройства, инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости, являются всегда разрешенными, при условии соответствия их техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов капитального строительства в пределах территории одного или нескольких элементов планировочной структуры, расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, определяются документацией по планировке территории.

8. Виды использования, не предусмотренные в градостроительном регламенте, являются запрещенными.

9. Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства могут включать:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь и линейные размеры (минимальные и/или максимальные), включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;

- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

- предельное (минимальное и/или максимальное) количество этажей или предельную (минимальную и/или максимальную) высоту зданий, строений, сооружений;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

- минимальный процент озеленения для территорий жилых кварталов, детских дошкольных и спортивных площадок для средних образовательных учреждений;

- показатели общей площади помещений (минимальные и/или максимальные) для вспомогательных видов разрешенного использования;

- иные показатели.

10. Использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции

допускается при условии соблюдения градостроительных ограничений, установленных законодательством.

11. В отдельных случаях нормативно-правовыми актами могут быть установлены особые градостроительные требования к использованию территориальных зон или их частей по дополнительным направлениям:

- архитектурно - художественный облик застройки (стилевое единство; материал и конструкции; характер кровли; цветовое решение фасадов; устройство мансардных этажей; уровень подземной урбанизации; устройство нежилых первых этажей в жилых домах);

- инженерная подготовка и инженерное обеспечение (водопонижение; поверхностный водоотвод; коммуникационные коридоры; централизованные системы жизнеобеспечения; автономные системы жизнеобеспечения и т.д.);

- благоустройство и озеленение (материал элементов благоустройства; материал мощения; использование крупномерного посадочного материала и т.д.);

- визуальная информация и реклама (размещение на зданиях с применением существующих конструкций; использование отдельных рекламоносителей; требования к цветовому и светодинамическому решению в оформлении витрин, фасадов);

- особые условия организации градостроительного процесса (проектирование и строительство на конкурсной основе; создание кондоминиумов (товариществ) на комплексное освоение территорий, изучение общественного мнения.

12. Требования градостроительных регламентов обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительных отношений на территории муниципального образования города Нижнекамск.

## **Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки**

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также должностных лиц органов власти и управления, а также органов, осуществляющих контроль за соблюдением органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности.

2. Исполнительный комитет обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- публикации настоящих Правил в местных средствах массовой информации, издания их специальным тиражом и открытой продажи всем заинтересованным лицам;

- размещения настоящих Правил на официальном сайте муниципального образования города Нижнекамск или Нижнекамского муниципального района в сети «Интернет»;

- создания возможности для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в Исполнительном комитете, иных органах и организациях, уполномоченных в области регулирования землепользования и застройки в городе Нижнекамск;

- обеспечения возможности предоставления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и элементам планировочной структуры. Стоимость указанных услуг определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством и настоящими Правилами.

4. Граждане, их объединения и юридические лица до утверждения градостроительной документации имеют право обсуждать, вносить предложения и участвовать в подготовке решений по вопросам градостроительной деятельности на территории муниципального образования города Нижнекамск.

5. Участие граждан, их объединений и юридических лиц в обсуждении и принятии решений в области градостроительной деятельности осуществляется в следующих формах:

- участие в собраниях (сходах) граждан;
- участие в публичных слушаниях;
- проведение независимых экспертиз градостроительной документации за счет собственных средств;
- иных формах, установленных действующим законодательством.

6. Порядок участия граждан, их объединений и юридических лиц в осуществлении градостроительной деятельности определяется нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Татарстан, муниципальными и иными правовыми актами Нижнекамского муниципального района, муниципальными и иными актами органов местного самоуправления.

7. Исполнительный комитет в пределах своей компетенции рассматривают заявления и иные обращения граждан, их объединений и юридических лиц по вопросам землепользования и застройки, затрагивающим их интересы, и в установленные сроки предоставляют им обоснованные ответы.

8. Граждане, их объединения и юридические лица в случаях, если градостроительная деятельность затрагивает или нарушает их интересы, вправе требовать защиты своих прав в административном или судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

## **Статья 6. Ответственность за нарушения Правил**

1. За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с

законодательством Российской Федерации, законодательством Республики Татарстан, иными нормативными правовыми актами РФ.

## **Глава 2. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки**

### **Статья 7. Объекты и субъекты градостроительных отношений**

1. Объектами градостроительных отношений на территории города Нижнекамск являются:

- территория города в границах, установленных Законом Республики Татарстан от 31.01.2005 г. № 31-ЗРТ «Об установлении границ территорий и статусе муниципального образования "Нижнекамский муниципальный район" и муниципальных образований в его составе» (с изменениями внесенные Законом РТ от 30.12.2008 N 149-ЗРТ);

- части территории города;
- земельно-имущественные комплексы;
- земельные участки;
- объекты капитального строительства.

2. Субъектами градостроительных отношений на территории города являются органы государственной власти, органы местного самоуправления, должностные лица, физические и юридические лица.

3. Все субъекты градостроительных отношений обязаны соблюдать требования Градостроительного кодекса Российской Федерации, законов Российской Федерации и законов Республики Татарстан в области градостроительной деятельности, принятых в соответствии с ними подзаконных нормативных правовых актов, технических регламентов, строительных и иных специальных норм и правил, требования настоящих Правил, Устава Нижнекамского муниципального района, правовых актов, принятых на референдуме Нижнекамского муниципального района, нормативных и иных правовых актов Совета Нижнекамского муниципального района, Главы Нижнекамского муниципального района, Устава Города Нижнекамск, правовых актов, принятых на референдуме города Нижнекамск, нормативных и иных правовых актов Совета города Нижнекамск и Главы города Нижнекамск, принятых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и настоящими Правилами.

### **Статья 8. Полномочия Совета города Нижнекамск в области землепользования и застройки**

К полномочиям Совета города Нижнекамск в области землепользования и застройки относятся:

- утверждение генерального плана города Нижнекамск, правил землепользования и застройки города Нижнекамск, местных нормативов градостроительного проектирования, внесение изменений в данные документы;
- определение в соответствии с земельным законодательством порядка управления и распоряжения земельными участками территории города Нижнекамск;
- контроль за исполнением органами местного самоуправления и должностными лицами местного самоуправления полномочий по решению вопросов местного значения в области землепользования и застройки;
- осуществление иных полномочий в соответствии с действующим законодательством и Уставом города Нижнекамск;
- принятие решений о развитии застроенных территорий.

## **Статья 9. Полномочия Исполнительного комитета города Нижнекамск в области землепользования и застройки**

1. К полномочиям Исполнительного комитета в области землепользования и застройки относятся:

- организация разработки генерального плана города Нижнекамск, правил землепользования и застройки, подготовленной на основе генерального плана города Нижнекамск документации по планировке территории, обеспечение их реализации, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, местных нормативов градостроительного проектирования;
- предоставление, резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах города Нижнекамск для муниципальных нужд;
- организация и проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков, на право заключения договора о развитии застроенной территории;
- выдача разрешения на строительство, разрешения на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории города Нижнекамск;
- осуществление контроля за использованием земель на территории города Нижнекамск, водных объектов местного значения, месторождений общераспространенных полезных ископаемых, недр для строительства подземных сооружений местного значения;
- осуществление иных полномочий по вопросам местного значения, установленных в соответствии с действующим законодательством Уставом города Нижнекамск, решениями Совета города Нижнекамск.

2. Полномочия Исполнительного комитета в области землепользования и застройки, указанные в настоящей статье в силу закона или по соглашению могут

быть переданы органам местного самоуправления Нижнекамского муниципального района, осуществляющим полномочия по решению вопросов градостроительной деятельности, управления муниципальной собственностью, земельными ресурсами.

## **Статья 10. Комиссия по землепользованию и застройке города Нижнекамск**

1. Комиссия по землепользованию и застройке города Нижнекамск (далее – Комиссия) формируется в целях обеспечения разработки, согласования и обсуждения внесения изменений в настоящие Правила, рассмотрения и подготовки предложений по решению вопросов градостроительного зонирования территорий города, а также для подготовки предложений по решению вопросов землепользования и застройки и является постоянно действующим консультативным органом при Руководителе Исполнительного комитета города Нижнекамск (далее – Руководитель Исполнительного комитета).

2. Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, утверждаемым Руководителем Исполнительного комитета.

3. Комиссия:

- организует проведение публичных слушаний в случаях и в порядке, установленном статьей 16 настоящих Правил;

- рассматривает заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьей 14 настоящих Правил;

- рассматривает заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьей 15 настоящих Правил;

- готовит рекомендации Главу города Нижнекамск о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений, в порядке, установленном статьей 33 настоящих Правил;

- организует подготовку проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;

- запрашивает необходимую информацию;

- осуществляет иные полномочия.

## **Глава 3. Права использования недвижимости, возникшие до введения в действие Правил**

### **Статья 11. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам**

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил муниципальные и иные правовые акты муниципального образования города Нижнекамск по

вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, выданные физическим и юридическим лицам, до введения в действие настоящих Правил являются действительными.

3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил, или до внесения изменений в настоящие Правила являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

1) имеют вид (виды) использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

2) имеют вид (виды) использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования земельного участка) значений, установленных настоящими Правилами применительно к соответствующим территориальным зонам.

4. Использование объектов недвижимости, указанных в части 3 настоящей статьи, определяется в соответствии со статьей 12 настоящих Правил, с частями 8-10 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

1) Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия;

2) Реконструкция указанных в подпункте 1 части 4 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом;

3) В случае, если использование указанных в подпункте 1 части 4 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов;

5. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, использования самовольно занятых земельных участков, самовольного строительства, использования самовольных построек регулируются действующим законодательством.

## **Статья 12. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам**

1. Объекты недвижимости, указанные в части 3 статьи 11, а также ставшие несоответствующими настоящим Правилам после внесения изменений в настоящие Правила, могут использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют несоответствующие одновременно и настоящим Правилам, и техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) объекты капитального строительства, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, для окружающей среды, объектов культурного наследия. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

2. Все изменения несоответствующих настоящим Правилам объектов капитального строительства, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только путем приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, указанных в пунктах 1, 2 части 3 статьи 11 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Указанные в пункте 3 части 3 статьи 11 настоящих Правил объекты капитального строительства, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность нормативного прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.) поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия таких объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

Изменение несоответствующего настоящим Правилам вида использования недвижимости на иной несоответствующий вид использования не допускается.

#### **Глава 4. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. Разрешение на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

##### **Статья 13. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. 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.

2. 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.

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

#### **Глава 5. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства. Общие положения о порядке предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель**

##### **Статья 14. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства**

1. Градостроительная подготовка территорий, земельных участков – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к:

1) неразделенным на земельные участки государственным или муниципальным землям, территориям посредством подготовки документации по планировке территории - проектов планировки, проектов межевания, результатом которых являются:

а) градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении свободных от прав третьих лиц сформированных земельных участков;

б) градостроительные планы земельных участков в границах впервые образуемых элементов планировочной структуры – кварталов, микрорайонов – для комплексного освоения в целях строительства;

2) ранее сформированным, прошедшим государственный кадастровый учет, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов – без подготовки документации по планировке территории) с установлением в соответствии с частями 3 и 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации.

2. Приобретение физическими, юридическими лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:

- земельного законодательства – в случаях, когда указанные права предоставляются физическим и юридическим лицам на свободные от прав третьих лиц земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных или муниципальных земель, уполномоченными на то органами государственной власти или органами местного самоуправления;

- гражданского и земельного законодательства – в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим, юридическим лицом у другого физического, юридического лица;

- жилищного и земельного законодательства – в случаях приобретения собственниками помещений в многоквартирном доме прав на земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома.

3. Порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель, определяется в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, земельным и жилищным законодательством, настоящими Правилами, а также принимаемыми в соответствии с настоящими Правилами муниципальными правовыми актами.

4. Если законом Республики Татарстан не установлено иное, органы местного самоуправления муниципального образования города Нижнекамск в соответствии с земельным законодательством и в пределах своих полномочий распоряжаются земельными участками, расположенными в границах муниципального образования города Нижнекамск, за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрированы права собственности физических и юридических лиц, а также права собственности Российской Федерации или Республики Татарстан.

5. Не допускается осуществлять градостроительную подготовку и распоряжение земельными участками без учета прав собственников смежно-расположенных зданий, строений, сооружений (их частей, включая квартиры),

которые на момент выполнения указанных действий не воспользовались принадлежащими им правами на выделение земельных участков и оформление прав на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений, сооружений, включая многоквартирные дома.

Указанные права в обязательном порядке учитываются путем выполнения действий по планировке территории, осуществляемых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и в порядке, определенном настоящими Правилами.

6. Земельные участки, сформированные из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут предоставляться для строительства, только если они свободны от прав третьих лиц и не изъяты из оборота.

7. Из состава государственных или муниципальных земель физическим и юридическим лицам могут предоставляться только сформированные земельные участки. Сформированным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

1) посредством действий по планировке территории (подготовки проекта планировки или проекта межевания) определено, что земельный участок в утвержденных границах является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением границ зон действия публичных сервитутов, в порядке определенном настоящими Правилами);

2) установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно карте градостроительного зонирования территории муниципального образования города Нижнекамск;

3) определены технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (по канализованию, водо-, тепло-, электроснабжению и связи) и плата за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения;

4) установлены границы земельного участка на местности;

5) произведен государственный кадастровый учет.

## **Глава 6. Установление, изменение, фиксация границ земель публичного использования, их использование**

### **Статья 15. Общие положения о землях публичного использования**

1. Земли публичного использования – земли, в состав которых включаются:

1) территории общего пользования, которые не подлежат приватизации и которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, границы которых отображаются в проектах планировки территории посредством красных линий;

2) части не включенных в состав территорий общего пользования земельных участков, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (для прохода, проезда, обслуживания сетей и объектов инженерного обеспечения), с отображением в документации по планировке территории границ частей указанных земельных участков посредством границ зон действия публичных сервитутов.

2. Правообладатели частей земельных участков, указанных в пункте 2 части 1 настоящей статьи, могут освобождаться полностью или частично от уплаты земельного налога, арендной платы применительно к таким частям земельных участков на основании правового акта Исполнительного комитета об установлении публичных сервитутов.

Порядок принятия указанного правового акта определяется в соответствии с законодательством муниципальным правовым актом органов местного самоуправления муниципального образования города Нижнекамск.

3. Границы земель публичного использования:

1) определяются и изменяются в случаях определенных статьей 22 настоящих Правил;

2) фиксируются в случаях определенных статьей 23 настоящих Правил.

Не допускается осуществлять планировку застроенной территории (включая действия по определению границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ свободных от прав третьих лиц земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства) без фиксации границ фактически существующих земель публичного использования, а также без предъявления предложений об установлении или изменении границ земель публичного использования.

4. Использование территорий общего пользования, а также земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты, определяется в соответствии со статьей 24 настоящих Правил.

## **Статья 16. Установление и изменение границ земель публичного использования**

1. Установление и изменение границ земель публичного использования осуществляется путем подготовки документации по планировке территории в случаях, когда:

1) посредством впервые устанавливаемых красных линий на подлежащих освоению территориях устанавливаются границы образуемых (ранее не существовавших) территорий общего пользования и одновременно с ними – границ элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов);

2) изменяются красные линии без установления и без изменения границ зон действия публичных сервитутов;

3) изменяются красные линии с установлением, изменением границ зон действия публичных сервитутов;

4) не изменяются красные линии, но устанавливаются, изменяются границы зон действия публичных сервитутов.

2. При установлении и изменении границ земель публичного использования на подлежащих освоению и на застроенных территориях предметом публичных слушаний и утверждения документации по планировке территории являются вопросы:

1) наличия и достаточности территорий общего пользования, выделяемых и изменяемых посредством красных линий;

2) изменение красных линий и последствия такого изменения;

3) устанавливаемые, изменяемые границы зон действия публичных сервитутов;

4) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства в пределах элементов планировочной структуры – кварталов, микрорайонов;

5) границы земельных участков в пределах элементов планировочной структуры, в том числе границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

## **Статья 17. Фиксация границ земель публичного использования**

1. Фиксация границ земель публичного использования – отображение в виде проектов красных линий, границ фактически выделенных осуществленной застройкой элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов) и территорий общего пользования, применительно к которым ранее не были установлены красные линии по причине отсутствия проектов планировки территории, иных документов.

Фиксация границ земель публичного использования может применяться в качестве временного инструмента упорядочения территории города сроком до 1 января 2012 года. По истечении указанного срока применяется порядок установления и изменения границ земель публичного использования путем подготовки документации по планировке территории в соответствии со статьей 21 настоящих Правил.

2. При фиксации границ земель публичного использования применительно к застроенным территориям предметом согласования и утверждения являются:

1) красные линии,

2) границы зон действия публичных сервитутов – в случае их установления.

3. Субъектами согласования являются правообладатели смежно расположенных земельных участков, объектов капитального строительства, а также земельных участков, в пределах которых установлены границы зон действия публичных сервитутов.

4. Исполнительным комитетом направляется извещение определенным в части 3 настоящей статьи правообладателям, в котором указываются:

1) место ознакомления с подготовленной в виде проекта красных линий документацией по планировке территории;

2) лицо, ответственное за проведение согласований, с указанием телефона, электронной почты;

3) дата истечения срока, в течение которого возможно направление письменных заключений в отношении проекта красных линий.

Максимальная продолжительность согласования не может превышать тридцать дней со дня направления извещений, если иное не установлено муниципальным правовым актом, но не более шестидесяти дней.

5. По истечении десяти дней после последнего дня приема письменных заключений заинтересованных лиц Глава муниципального образования города Нижнекамск по представлению Исполнительного комитета может утвердить, направить на доработку либо отклонить проект красных линий.

## **Статья 18. Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты**

1. Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты, определяется их назначением в соответствии с законодательством.

2. На карте градостроительного зонирования территории города, помимо территориальных зон могут отображаться:

1) территории, земельные участки, применительно к которым градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации;

2) земли (территории), применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты – земли особо охраняемых природных территорий, иные земли.

3. Отображение на карте градостроительного зонирования территорий, земельных участков, указанных в части 2 настоящей статьи, влечет обязательство Исполнительного комитета подготовить и утвердить проекты планировки территории, которые:

- посредством фиксации, установления, изменения красных линий обеспечат правовой статус указанных территорий, земельных участков, в том числе территорий общего пользования;

- определят различное назначение частей указанных территорий, земельных участков.

## **Глава 7. Заключительные положения**

### **Статья 19. Порядок внесения изменений в настоящие Правила**

1. Изменениями настоящих Правил считаются любые изменения карты градостроительного зонирования, градостроительных регламентов либо текста настоящих Правил.

2. Решение о подготовке проекта изменений в настоящие Правила принимаются Руководителем исполнительного комитета в форме постановления, а в случае передачи данных полномочий решение принимается органом местного самоуправления Нижнекамского муниципального района, которому переданы данные полномочия.

Основаниями для рассмотрения Руководителем Исполнительного комитета вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

- необходимость приведения положений настоящих Правил в соответствие с произошедшими изменениями в законодательстве Российской Федерации и Республики Татарстан, муниципальных и иных правовых актов органов местного самоуправления Нижнекамского муниципального района и муниципального образования города Нижнекамск, а также ввиду необходимости реализации предложений по застройке и землепользованию, в том числе выдвигаемых по инициативе физических и юридических лиц.

- несоответствие настоящих Правил генеральному плану муниципального образования города Нижнекамск, возникшее в результате внесения в него изменений;

- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

3. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила направляются:

- федеральными органами исполнительной власти в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

- органами исполнительной власти Республики Татарстан в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

- органами местного самоуправления Нижнекамского муниципального района в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения муниципального района;

- органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории муниципального образования города Нижнекамск;

- физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения настоящих Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

4. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила проходят предварительное рассмотрение на заседании Комиссии.

5. В течение тридцати дней со дня поступления в Комиссию предложения о внесении изменения в настоящие Правила, Комиссия осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с

поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет заключение Руководителю Исполнительного комитета.

6. Руководитель Исполнительного комитета с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

7. Руководитель Исполнительного комитета не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта внесения изменений в Правила, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте муниципального образования города Нижнекамск или Нижнекамского муниципального района в сети "Интернет". Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.

8. Исполнительный комитет осуществляет проверку проекта внесения изменений в Правила, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану муниципального образования города Нижнекамск, схеме территориального планирования Нижнекамского муниципального района, схеме территориального планирования Республики Татарстан, схемам территориального планирования Российской Федерации.

9. По результатам, указанной в части 8 настоящей статьи, проверки Исполнительный комитет направляет проект внесения изменений в Правила Главу муниципального образования города Нижнекамск или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 8 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

10. Глава муниципального образования города Нижнекамск при получении от Исполнительного комитета проекта внесения изменений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта, а также о направлении проекта для согласования, если оно предусмотрено законодательством о градостроительной деятельности и принятыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

11. Публичные слушания по проекту внесения изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определяемом уставом муниципального образования города Нижнекамск и (или) муниципальными правовыми актами Совета муниципального образования города Нижнекамск, в соответствии со статьей 28 Градостроительного кодекса Российской Федерации и с частями 12 и 13 настоящей статьи.

12. Продолжительность публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

13. В случае если внесение изменений в Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом Комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия Главой муниципального образования города Нижнекамск решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила.

14. После завершения публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила и получения согласования, Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект внесения изменений в Правила и представляет указанный проект Руководителю Исполнительного комитета. Обязательными приложениями к проекту Правил являются заключение о согласовании с уполномоченным органом, протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

15. Руководитель Исполнительного комитета в течение десяти дней после представления ему проекта Правил и указанных в части 14 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Совет муниципального образования города Нижнекамск или об отклонении проекта Правил и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

Внесение изменений в Правила утверждаются Советом муниципального образования города Нижнекамск. Обязательными приложениями к проекту Правил являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах публичных слушаний.

16. При внесении изменений в настоящие Правила на рассмотрение Совета муниципального образования города Нижнекамск представляются:

- подготовленный Комиссией проект решения о внесении изменений с обосновывающими документами;
- согласование изменений со структурным подразделением Исполнительного комитета, уполномоченным в области градостроительной деятельности;
- заключение Комиссии;

- заключение уполномоченного органа, в случае, если получение такого согласования предусмотрено законодательством о градостроительной деятельности и принятыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации;

- протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

17. Совет муниципального образования города Нижнекамск по результатам рассмотрения проекта внесения изменений в Правила и обязательных приложений к нему может утвердить вносимые изменения или направить проект внесения изменений в Правила Руководителю Исполнительного комитета на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

18. Изменения, внесенные в настоящие Правила, подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации не позднее семи дней со дня их подписания, вступают в силу со дня их официального опубликования и размещаются на официальном сайте муниципального образования города Нижнекамск или Нижнекамского муниципального района в сети «Интернет».

19. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила в судебном порядке.

20. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Республики Татарстан вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила в судебном порядке в случае несоответствия правил землепользования и застройки законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования Республики Татарстан, утвержденным до утверждения изменений в настоящие Правила.

## **Статья 20. О введении в действие Правил**

1. Часть 7 статьи 2 настоящих Правил вводится в действие после разработки карты градостроительного зонирования на всю территорию города. До введения в действие указанной части действие Правил распространяется на территории, в отношении которых разработаны карты градостроительного зонирования.

Настоящие Правила вступают в силу со дня их официального опубликования.

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

### **Глава 8. Карта градостроительного зонирования территории**

На карте градостроительного зонирования:

1) установлены территориальные зоны в соответствии со статьей 38 настоящих Правил;

2) отображены зоны с особыми условиями использования территории – отображение информации в главе 12;

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

В отношении основных территорий общего пользования и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты, назначение таких территорий определяется в соответствии с главой 13 настоящих Правил.

## **Статья 21. Карта градостроительного зонирования**

1. Приложение 1. «Карта градостроительного зонирования территории города Нижнекамск Нижнекамского муниципального района» является составной графической частью настоящих Правил, на которой устанавливаются границы территориальных зон, а также отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия.

2. 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. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

3. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий. Границы указанных зон отображаются на отдельных картах.

4. Границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом города Нижнекамск, схемой территориального планирования Нижнекамского муниципального района;

- определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальных зон;

- сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

- планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;

- предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

5. Границы территориальных зон устанавливаются по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений

- границам города Нижнекамск;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- естественным границам природных объектов;
- иным обоснованным границам.

6. Границы зон с особыми условиями использования территорий, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

7. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, выделенным на нескольких, перечисленных в части II настоящих Правил картах, применяются все градостроительные регламенты по каждой карте.

8. Информация, отраженная на настоящей карте, используется с учетом поэтапной подготовки и принятия фрагментов карт градостроительного зонирования.

## **Глава 9. Карты зон с особыми условиями использования территории**

Карты зон с особыми условиями использования территорий являются составной графической частью настоящих Правил, на которых отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий. Информация, отраженная на настоящих картах содержит:

- санитарно-защитные зоны производственных и иных объектов;
- санитарно-защитные зоны скотомогильников;
- зоны минимально-допустимых расстояний от магистральных трубопроводов;
- охранные зоны инженерных коммуникаций;
- водоохранные зоны, прибрежные защитные и береговые полосы поверхностных водных объектов;
- зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
- приаэродромные территории аэродрома «Бегишево»;
- горные отводы и лицензионные участки нефтяных месторождений;
- горные отводы и лицензионные участки месторождений нерудных полезных изысканий;
- зоны распространения опасных природных процессов.

### **Статья 22. Карта зон с особыми условиями использования территории города Нижнекамск**

Приложение 2 «Карта зон с особыми условиями использования территорий муниципального образования «Город Нижнекамск» (санитарно-защитные и водоохранные зоны)», на которой отображены:

Санитарно-защитные зоны производственных объектов и иных объектов, установленные 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 25.09.2007 г. №74 (с изм. от 25.04.2014 г.)) и данными, предоставленными Исполнительным комитетом Нижнекамского муниципального района (письмо № 340 от 8.08.07г. и письмо № 419 от 19.09.2007г.) и согласованные с Территориальным отделом Управления Роспотребнадзора по Республике Татарстан в Нижнекамском районе и городе Нижнекамск (письмо № 55/28/1 от 22.01.2007).

Санитарно-защитные зоны скотомогильников, установленные в соответствии с Ветеринарно-санитарными правилами сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов (утв. Главным государственным ветеринарным инспектором Российской Федерации 4.12.1995 г. №13-7-2/469) и 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 25.09.2007 г. №74 (с изм. от 25.04.2014 г.))

Зоны минимально-допустимых расстояний от магистральных трубопроводов, установленные в соответствии с СП 36.13330.2012 «СНиП 2.05.06-85\*. Магистральные трубопроводы». Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85\* (утв. приказом Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 25.12.2012 г. № 108/ГС).

Охранные зоны инженерных коммуникаций, установленные в соответствии с «Правилами охраны магистральных трубопроводов», утвержденными постановлением Госгортехнадзора России от 22.04.1992 г. №9 и Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон (утв. постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160).

Водоохранные зоны, прибрежные защитные и береговые полосы поверхностных водных объектов:

- включенные в Государственный реестр водных объектов, который ведется в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации;
- размеры которых определены статьями 6 и 65 Водного кодекса Российской Федерации (от 3.06.2006 г. N 74-ФЗ).

Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, установленные в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 14.03.2002 г. №10), проектами зон санитарной охраны источников хозяйственно-питьевого водоснабжения, предоставленными эксплуатирующими организациями.

Границы горных отводов и лицензионных участков месторождений нефти, предоставленные эксплуатирующими организациями;

Границы горных отводов и лицензионных участков месторождений нерудных полезных ископаемых, предоставленные эксплуатирующими организациями;

Приаэродромная территория аэродрома «Бегишево», установленная в соответствии с Федеральными правилами использования воздушного пространства РФ (утв. постановлением Правительства РФ от 11.03.2010 г. №138).

Приложение 3 «Карта зон с особыми условиями использования территорий муниципального образования «Город Нижнекамск» (опасные геологические и инженерно-геологические процессы и явления)», на которой отображены:

1. Зоны распространения опасных природных процессов на территории города Нижнекамск, представленные по материалам ОАО «КАМТИСИЗ»:

- 1) подтопление,
- 2) участки развития эрозионных процессов,
- 3) просадочность грунтов;
- 4) элювиальные грунты.

### **Статья 23. Карта зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия**

На карте зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия могут быть выделены зоны охраны культурно-исторических памятников.

Информация, отраженная на настоящей карте, используется с учетом следующих положений:

1) до введения в действие настоящих Правил документом, регулирующим использование недвижимости с позиций охраны объектов культурного наследия на территории города Нижнекамск, являлся раздел «Проект зон охраны памятников истории и культуры» генерального плана города Нижнекамск, утвержденного Советом города Нижнекамск;

2) на настоящей карте отражены:

а) решения указанного раздела генерального плана города Нижнекамск;

б) положения, подготовленные с учетом развития решений указанного раздела генерального плана;

3) отраженная на настоящей карте информация используется вплоть до введения в действие в установленном порядке проекта зон охраны объектов культурного наследия;

4) после введения в действие в установленном порядке проекта зон охраны объектов культурного наследия:

а) регулирование использования недвижимости с позиций охраны объектов культурного наследия осуществляется на основе проекта зон охраны объектов культурного наследия;

б) в настоящие Правила вносятся соответствующие изменения в виде отображения картографической информации проекта зон охраны объектов

культурного наследия, а также изложения описаний ограничений, содержащихся в указанном проекте.

Границы зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия фиксируются на соответствующих картах, которые по мере их разработки и придания им статуса официально утвержденных документов, включаются в настоящие Правила в порядке внесения в них изменений.

### **ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

#### **Глава 10. Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования недвижимости**

##### **Статья 24. Виды территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования**

На карте градостроительного зонирования выделены следующие виды территориальных зон:

<b>Обозначения</b>	<b>Наименование территориальных зон</b>
	<b>ЖИЛЫЕ ЗОНЫ</b>
<b>Ж-1</b>	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
<b>Ж-2</b>	Зона застройки малоэтажными жилыми домами
<b>Ж-3</b>	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами в 5-8 этажей
<b>Ж-4</b>	Зона застройки многоэтажными жилыми домами выше 9 этажей
<b>Ж-5</b>	Зона садоводств и дачных участков
	<b>ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ</b>
<b>Д-1</b>	Зона делового, общественного и коммерческого назначения
<b>Д-2</b>	Зона размещения объектов здравоохранения и социального назначения
<b>Д-3</b>	Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности.
<b>Д-4</b>	Зона делового центра
	<b>ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ</b>
<b>ПК-1</b>	Зона производственно-коммунальных объектов I-II класса опасности
<b>ПК-2</b>	Зона производственно-коммунальных объектов III класса опасности
<b>ПК-3</b>	Зона производственно-коммунальных объектов IV-V класса опасности
	<b>ЗОНА ИНЖЕНЕРНО-ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ</b>
<b>ИТ-1</b>	Зона водозаборных, иных технических сооружений

<b>ИТ-2</b>	Зона очистных сооружений
<b>ИТ-3</b>	Зона объектов инженерной инфраструктуры
<b>ИТ-4</b>	Зона объектов транспортной инфраструктуры
	<b>ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>
<b>СХ-1</b>	Зона сельскохозяйственного использования
<b>СХ-2</b>	Зона объектов сельхозпроизводства
	<b>ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>
<b>Р-1</b>	Зона рекреационно-ландшафтных территорий
<b>Р-2</b>	Зона объектов санаторно-курортного лечения, туризма и спорта
	<b>ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>
<b>СН-1</b>	Зона режимных объектов ограниченного доступа
<b>СН-2</b>	Зона локализации воздействия от скотомогильника в жилой зоне
<b>СН-3</b>	Зона действующих кладбищ
<b>СН-4</b>	Зона складирования отходов
<b>СН-5</b>	Зона озеленения специального назначения

## **Статья 25. 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.

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

Зона застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1 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;

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

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние.
- 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 30-50 м в зависимости от уровня защищенности подземных вод);
- индивидуальные бани, надворные туалеты (при условии оборудования выгребной ямы);
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- площадки для хранения удобрений, компостные площадки, ямы или ящики;
- площадки для сбора мусора.

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

- приемные пункты прачечных и химчисток;
- временные объекты торговли;
- аптеки;
- амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв.м;
- строения для содержания домашнего скота и птицы (при условии соблюдения отношений добрососедства);
- ветлечебницы без постоянного содержания животных;
- спортплощадки, теннисные корты;
- спортзалы, залы рекреации; клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- отделения, участковые пункты полиции;
- отделения связи;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования (при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи (при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).

#### **Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства.**

Виды параметров и единицы	Значения параметров
---------------------------	---------------------

измерения		применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости		
		Отдельно стоящий индивидуальный жилой дом	Жилая единица на одну семью в блокированном жилом доме	
Минимальная площадь участка	кв.м	400	400	
Минимальная ширина участка вдоль фронта улицы (проезда)	м	12	6	
Максимальный процент застройки участка	%	45	55	
Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки)	м	3	3	
Минимальные отступы строений от боковых границ участка	м	а) 1 - при обязательном наличии брандмаурной стены; б) 5 - в иных случаях	а) 0 - в случаях примыкания к соседним блокам; б) 3 - в иных случаях	
Минимальный отступ строений от задней границы участка	м	5	5 (если иное не определено линией регулирования застройки)	
Максимальная высота строений (до конька крыши)	м	12	12	
Максимальная высота ограждений земельных участков	м	2,5	1,2	

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

Зона застройки малоэтажными жилыми домами Ж-2 выделена для формирования жилых районов с размещением блокированных домов с участками, многоквартирных домов этажностью не выше 4 этажей, с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Разрешено размещение объектов обслуживания повседневного значения и (ограниченно) других видов деятельности.

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

- многоквартирные дома не выше 4 этажей;
- блокированные жилые дома с придомовыми участками;
- спортплощадки;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

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

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы.
- хозяйственные постройки;
- сады, огороды, палисадники;
- магазины товаров первой необходимости ;
- аптеки;
- амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв.м (встроенно-,пристроенные) ;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- отделения, участковые пункты полиции;
- гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные) (при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);
- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей (парковки) (при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);
- подземные и полуподземные автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей (при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);
- площадки для сбора мусора;

### Условно разрешенные виды использования:

- офисы на 1-2 этажах жилых домов общей площадью не более 400 кв.м (кроме жилых домов, расположенных внутри жилых кварталов);
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);
- общественные резервуары для хранения воды;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- прачечные;
- коллективные овощные погреба;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования (при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);
- АЗС (не более 3 ТРК для заправки легкового автотранспорта жидким топливом при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);
- авторемонтные мастерские (при условии исключения малярных и жестяных работ, при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи (при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).

### Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства.

Виды параметров и единицы измерения			Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости	
			Жилая единица на одну семью в блокированном многосемейном доме	Многоквар-тирные дома до 4 этажей
Минимальная площадь участка	кв. м		400	600
Минимальная ширина участка вдоль фронта улицы (проезда)	м		6	27
Максимальный процент застройки участка	%		55	50

Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки)	м	3	3
Минимальные отступы строений от боковых границ участка	м	а) 0 - в случаях примыкания к соседним блокам; б) 3 - в иных случаях	6
Минимальный отступ строений от задней границы участка	м	5 (если иное не определено линией регулирования застройки)	6
Максимальная высота строений (до конька крыши)	м	12	12
Максимальная высота ограждений земельных участков	м	1,2	по спец.согласованию

### **Ж-3. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами в 5-8этажей**

Зона застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3 выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов повышенной этажности. Допускается широкий спектр услуг местного значения, некоммерческие коммунальные предприятия, а также площадки для отдыха, игр, спортивные площадки.

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

- многоквартирные жилые дома в 5-8 этажей;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- площадки детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;
- отделения связи;
- аптеки;
- магазины товаров первой необходимости (общей площадью не более 1000 кв.м);

- встроенно,пристроенные поликлиники общей площадью не более 600 кв.м;
- объекты обслуживания населения (предприятия по ремонту бытовой техники, парикмахерские, ателье и др.);
- почтовые отделения;
- спортзалы, спортклубы, залы рекреации (с бассейном или без);
- спортивные площадки, теннисные корты.

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

- жилые дома для малосемейных гостиничного типа;
- гаражи, встроенные в жилые дома (при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- объекты пожарной охраны;
- площадки для сбора мусора;
- телефонные и телеграфные станции;
- отделения, участковые пункты полиции;
- парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования (при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).

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

- многоквартирные жилые дома до 5 этажей;
- гостиницы, общежития;
- офисы на 1-2 этажах жилых домов общей площадью не более 400 кв.м (кроме жилых домов, расположенных внутри жилых кварталов);
- поликлиники общей площадью не более 600 кв.м;
- интернаты для престарелых и инвалидов, дома ребёнка, приюты, ночлежные дома;
- клубы многоцелевого и специализированного использования с ограничением по времени работы);
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- кафе, закусочные, бары, рестораны, в том числе на 1-2 этажах многоэтажных жилых домов;
- бани;
- общественные туалеты;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и надземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке (при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);

- АЗС (не более 3 ТРК для заправки легкового автотранспорта жидким топливом, при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);
- авторемонтные мастерские (при условии исключения малярных и жестяных работ, при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);
- площадки для выгула собак (при условии организации санитарно-защитной зоны 40 м).

### **Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства.**

Виды параметров и единицы измерения		Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости	
		Многоквартирные дома 5-9 этажей	
Минимальная площадь участка	кв.м	1800	
Минимальная ширина участка вдоль фронта улицы (проезда)	м	48	
Максимальный процент застройки участка	%	30	
Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки)	м	3	
Минимальные отступы строений от боковых границ участка	м	12	
Минимальный отступ строений от задней границы участка	м	20	
Максимальная высота здания (до конька крыши)	м	30	

#### **Ж-4. Зона застройки многоэтажными жилыми домами выше 9 этажей.**

Зона застройки многоэтажными жилыми домами Ж-4 выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов повышенной этажности. Допускается широкий спектр услуг местного значения, некоммерческие коммунальные предприятия, а также площадки для отдыха, игр, спортивные площадки.

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

- многоквартирные жилые дома выше 10 этажей;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- площадки детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;
- отделения связи;
- магазины товаров первой необходимости (общей площадью не более 400 кв.м);
- объекты обслуживания населения (парикмахерские, ателье и др.);
- почтовые отделения;
- телефонные и телеграфные станции;
- спортзалы, спортклубы, залы рекреации (с бассейном или без);
- спортивные площадки, теннисные корты.

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

- гаражи, встроенные в жилые дома (при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- объекты пожарной охраны;
- отделения, участковые пункты полиции;
- аптеки;
- площадки для сбора мусора;
- парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования (при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).

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

- многоквартирные жилые дома в 5-8 этажей;
- жилые дома для малосемейных гостиничного типа;
- гостиницы, общежития;
- офисы на 1-2 этажах жилых домов общей площадью не более 400 кв.м (кроме жилых домов, расположенных внутри жилых кварталов);

- интернаты для престарелых и инвалидов, дома ребёнка, приюты, ночлежные дома;
- поликлиники общей площадью не более 600 кв.м.
- клубы многоцелевого и специализированного использования с ограничением по времени работы);
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- кафе, закусочные, бары, рестораны, в том числе на 1-2 этажах многоэтажных жилых домов;
- бани;
- общественные туалеты;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и надземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке (при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);
- АЗС (не более 3 ТРК для заправки легкового автотранспорта жидким топливом, при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);
- авторемонтные мастерские (при условии исключения малярных и жестяных работ, при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);
- площадки для выгула собак (при условии организации санитарно-защитной зоны 40 м).

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

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства должны соответствовать показателям нижеприведенной таблицы.

Виды параметров и единицы измерения		Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости
		Многоквартирные дома выше 10 этажей
Минимальная площадь участка	кв.м	1800
Минимальная ширина участка вдоль фронта улицы (проезда)	м	48

Максимальный процент застройки участка	%	30
Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки)	м	3
Минимальные отступы строений от боковых границ участка	м	12
Минимальный отступ строений от задней границы участка	м	20
Максимальная высота здания (до конька крыши)	м	30

#### **Ж-5. Зона садоводств и дачных участков**

Зона садоводств и дачных участков Ж-5 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 (мастерские, сараи, теплицы, бани и прочее);
- постройки для содержания мелких животных;
- сады, огороды, палисадники;
- 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 полиции;
- аптеки;
- сезонные обслуживающие объекты;
- конфессиональные объекты;
- магазины;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи (при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).
- временные торговые объекты.

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

Виды параметров и единицы измерения		Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости
		Отдельно стоящий дачный, односемейный дом
Минимальная площадь участка	кв.м	400
Минимальная ширина участка вдоль фронта улицы (проезда)	м	12
Максимальный процент застройки участка	%	45
Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки)	м	3
Минимальные отступы строений от боковых границ участка	м	а) 1 - при обязательном наличии брандмауэрной стены; б) 5 - в иных случаях
Минимальный отступ строений от задней границы участка	м	5
Максимальная высота строений (до конька крыши)	м	12
Максимальная высота ограждений земельных участков	м	2,5

## **Статья 26. 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 среднего профессионального и высшего профессионального образования, 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.

### **Д-1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения**

Зона делового, общественного и коммерческого назначения Д-1 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:**

- многоквартирные жилые дома с использованием первого этажа (или двух первых этажей) для занятий бизнесом, торговлей и другими видами обслуживания;
- административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации;
- многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
- офисы;
- представительства;
- кредитно-финансовые учреждения;
- судебные и юридические органы;
- проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны;
- гостиницы;
- торговые комплексы, центры;
- информационные туристические центры;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- плавательные бассейны;
- спортивные залы;

- конфессиональные объекты;
- учреждения высшего и среднего специального образования;
- учреждения культуры и искусства;
- музеи, выставочные залы, галереи;
- магазины;
- предприятия общественного питания;
- объекты бытового обслуживания;
- центральные предприятия связи;
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
- отделения, участковые пункты полиции;
- ветлечебницы без содержания животных;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- автостоянки для временного хранения легкового автотранспорта (гостевые, открытые, подземные и полуподземные, многоэтажные) (при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).

**Условно разрешенные виды использования:**

- встроенно-пристроенные обслуживающие объекты;
- рынки (при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);
- временные торговые объекты;
- детские площадки, площадки для отдыха;
- пожарные части;
- площадки для выгула собак;
- хозяйственные площадки;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи (при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).
- гаражи индивидуальных легковых автомобилей (подземные, полуподземные, многоэтажные, встроенные или встроенно-пристроенные) (при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);
- автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей (при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);
- АЗС (при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).

## Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства.

Виды параметров и единицы измерения		Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости
Площадь земельного участка	кв.м	Согласно градостроительного плана земельного участка
Максимальный процент застройки участка	%	60
Минимальные размеры озелененной территории участка	%	15
Отступы строений от боковых границ участка	м	а) 0 - в случаях примыкания к соседним блокам (при обязательном наличии брандмауэрных стен); б) в иных случаях – в соответствии с действующими техническими регламентами, но не менее 3 м
Максимальная высота здания	м	75
Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка	м/место	в соответствии с <u>СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»</u>
Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	м/место	в соответствии с <u>СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»</u>

### Д-2. Зона размещения объектов здравоохранения и социального назначения

Зона размещения объектов здравоохранения и социального назначения Д-2 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 (при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей (открытые, подземные, полуподземные, многоэтажные) (при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).

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

- стационары специального назначения;
- специальные учреждения социальной защиты;
- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны;
- бюро-магазины ритуального обслуживания;
- конфессиональные объекты.

### **Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства.**

Виды параметров и единицы измерения		Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости
Площадь земельного участка	кв.м	Согласно градостроительного плана земельного участка
Максимальный процент застройки участка	%	60
Минимальные размеры озелененной территории участка	%	15

Отступы строений от боковых границ участка	м	а) 0 - в случаях примыкания к соседним блокам (при обязательном наличии брандмауэрных стен); б) в иных случаях – в соответствии с действующими техническими регламентами, но не менее 3 м
Максимальная высота здания	м	30
Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка	м/место	в соответствии с <u>СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»</u>
Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	м/место	в соответствии с <u>СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»</u>

### **Д-3. Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности**

Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности Д-3 выделена для размещения производственно-деловых объектов при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

- организации, учреждения, управления;
- многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
- кредитно-финансовые учреждения;
- проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации;
- здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий;
- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;

- рынки (при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);
- крупные торговые комплексы, центры (при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);
- торгово-выставочные комплексы (при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);
- автосалоны (при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);
- магазины;
- предприятия общественного питания;
- объекты бытового обслуживания;
- отделения, участковые пункты полиции;
- пожарные части;
- ветлечебницы без содержания животных.

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

- пункты оказания первой медицинской помощи;
- гаражи индивидуальных легковых автомобилей (подземные, полуподземные, многоэтажные, встроенные или встроено-пристроенные) (при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);
- автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей (при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей (гостевые, открытые, подземные и полуподземные, многоэтажные) (при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);
- автостоянки для временного хранения туристических автобусов (при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).

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

- временные торговые объекты;
- складские объекты (при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).
- гостиницы;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи (при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03)
- АЗС (при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).
- учреждения автосервиса.

## Пределные параметры земельных участков и объектов капитального строительства.

Виды параметров и единицы измерения		Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости
Площадь земельного участка	кв.м	Согласно градостроительного плана земельного участка
Максимальный процент застройки участка	%	60
Минимальные размеры озелененной территории участка	%	15
Отступы строений от боковых границ участка	м	а) 0 - в случаях примыкания к соседним блокам (при обязательном наличии брандмауэрных стен); б) в иных случаях – в соответствии с действующими техническими регламентами, но не менее 3 м
Максимальная высота здания	м	50
Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка	м/место	в соответствии с <u>СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»</u>
Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	м/место	в соответствии с <u>СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»</u>

### Д-4. Зона делового центра

Зона делового центра Д-4 выделена для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции объектов недвижимости на территориях размещения центральных функций, где сочетаются

административные, общественные и иные учреждения преимущественно федерального, регионального и общегородского значения, коммерческие учреждения, офисы, жильё, а также здания многофункционального назначения.

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

- здания смешанного использования: с квартирами на верхних этажах и размещением на нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения жилого и нежилых видов использования;
- административные здания, офисы;
- отделения банков;
- консульские представительства;
- здания высших учебных заведений;
- здания научно-исследовательских учреждений, консультативных фирм;
- суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;
- туристические агентства;
- рекламные агентства;
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
- транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения;
- телевизионные и радиостудии;
- гостиницы, центры обслуживания туристов;
- театры, концертные залы;
- универсальные спортивно-зрелищные и развлекательные комплексы;
- кинотеатры, видеосалоны;
- музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны;
- ярмарки, выставки товаров;
- магазины, торговые комплексы;
- библиотеки, архивы, информационные центры, справочные бюро;
- клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;
- дворец бракосочетаний;
- танцзалы, дискотеки;
- здания и сооружения спортивного назначения, включая бассейны; спортклубы;
- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);
- отделения связи; почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;
- дома быта;
- центры по предоставлению полиграфических услуг;

- фотосалоны;
- объекты обслуживания населения (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и др.);
- некоммерческие коммунальные предприятия – жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- отделения, участковые пункты полиции.

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

- подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки (при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);
- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования (при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);
- аптеки;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- площадки детские, спортивные, хозяйственные, площадки для отдыха;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- площадки для сбора мусора.
- Благоустройство;
- Сезонные объекты обслуживания.

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

- объекты религиозного назначения;
- поликлиники;
- консультативные поликлиники, центры психологической реабилитации населения;
- казино;
- жилищно-эксплуатационные организации и аварийно-диспетчерские службы;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- автостоянки на отдельных земельных участках, подземные, надземные многоуровневые (при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи (при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).

### **Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства.**

Виды параметров и единицы измерения		Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости
Площадь земельного участка	кв.м	Согласно градостроительного плана земельного участка
Максимальный процент застройки участка	%	60
Минимальные размеры озелененной территории участка	%	15
Отступы строений от боковых границ участка	м	а) 0 - в случаях примыкания к соседним блокам (при обязательном наличии брандмауэрных стен); б) в иных случаях – в соответствии с действующими техническими регламентами, но не менее 3 м
Максимальная высота здания	м	75
Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка	м/место	в соответствии с <u>СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»</u>
Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	м/место	в соответствии с <u>СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»</u>

## **Статья 27. Градостроительные регламенты. Производственные и коммунальные зоны**

Производственные и коммунальные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунально–складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур и иных объектов, предусмотренных градостроительными регламентами.

## **ПК-1. Зона производственно-коммунальных объектов I–II класса опасности**

Зона производственно-коммунальных объектов I–II класса опасности ПК-1 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, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- производственно-лабораторные корпуса;
- офисы, административные службы;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

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

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.
- объекты пожарной охраны.

### **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;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;

- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий
- аптеки;
- профессионально-технические учебные заведения для обучения лиц старше 18 лет по профилю предприятия;
- поликлиники для обслуживания персонала размещенных в зоне производственных и коммунальных объектов;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья
- отделения, участковые пункты полиции;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.
- АЗС.

### **Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства.**

Виды параметров и единицы измерения		Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости
Площадь земельного участка	кв.м	Согласно градостроительного плана земельного участка
Максимальный процент застройки участка	%	80
Минимальные размеры озелененной территории участка	%	10
Отступы строений от боковых границ участка	м	а) 0 - в случаях примыкания к соседним блокам (при обязательном наличии брандмауэрных стен); б) в иных случаях – в соответствии с действующими техническими регламентами, но не менее 3 м
Максимальная высота здания	м	Неограничена
Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка	м/место	в соответствии с <u>СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»</u>
Минимальное	м/ме	в соответствии с <u>СП 42.13330.2011 «СНиП</u>

количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках территории земельных участков	на сто	<u>2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»</u>
--	--------	---

## **ПК-2. Зона производственно-коммунальных объектов III класса опасности**

Зона производственно-коммунальных объектов III класса опасности ПК-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий не выше III класса опасности, имеющих санитарно-защитную зону 300 м. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

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

- промышленные предприятия и коммунально-складские объекты III класса опасности;
- производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- офисы, административные службы;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;

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

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- 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;
- отделения, участковые пункты полиции;
- пожарные части;
- объекты пожарной охраны.

**Условно разрешенные виды использования:**

- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;
- профессионально-технические учебные заведения для обучения лиц старше 18 лет по профилю предприятия;
- поликлиники для обслуживания персонала размещенных в зоне производственных и коммунальных объектов;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, магазины мелкорозничной торговли площадью до 150 кв.м;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- аптеки;
- ветеринарные лечебницы с содержанием животных;
- ветеринарные приемные пункты;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.
- АЗС

**Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства.**

Виды параметров и единицы измерения		Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости
Площадь земельного участка	кв.м	Согласно градостроительного плана земельного участка
Максимальный процент застройки участка	%	80
Минимальные размеры озелененной территории участка	%	10
Отступы строений от боковых границ участка	м	а) 0 - в случаях примыкания к соседним блокам (при обязательном наличии брандмауэрных стен); б) в иных случаях – в соответствии с действующими техническими регламентами, но не менее 3 м
Максимальная высота здания	м	Неограничена
Минимальное	м/ме	в соответствии с СП 42.13330.2011 «СНиП

количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка	сто	<u>2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений</u>
Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках территории земельных участков	м/место	в соответствии с <u>СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»</u>

### **ПК-3. Зона производственно-коммунальных объектов IV-V класса опасности**

Зона производственно-коммунальных объектов IV-V класса опасности ПК-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз IV класса опасности, имеющих санитарно-защитные зоны 100 м и 50м, 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.

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

- коммунально-складские и производственные предприятия IV класса опасности различного профиля;
- теплицы для выращивания цветов, декоративных растений при условии исключения выращивания в них продукции для употребления в пищу и сырья для производства пищевых продуктов;
- 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;
- индустриальные парки;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;

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

- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- пожарные части;
- объекты пожарной охраны.

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

- АЗС;
- отдельно стоящие здания Управления внутренних дел, Отделы внутренних дел, Отделы Государственной инспекции безопасности дорожного движения, военные Комиссариаты;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- аптеки;
- отделения, участковые пункты полиции;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- ветеринарные приемные пункты;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

### **Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства.**

Виды параметров и единицы измерения		Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости
Площадь земельного участка	кв.м	Согласно градостроительного плана земельного участка
Максимальный процент застройки участка	%	80

Минимальные размеры озелененной территории участка	%	10
Отступы строений от боковых границ участка	м	а) 0 - в случаях примыкания к соседним блокам (при обязательном наличии брандмауэрных стен); б) в иных случаях – в соответствии с действующими техническими регламентами, но не менее 3 м
Максимальная высота здания	м	Неограничена
Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка	м/место	в соответствии с <u>СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»</u>
Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	м/место	в соответствии с <u>СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»</u>

## **Статья 28. Градостроительные регламенты. Зона инженерно-транспортной инфраструктуры**

Зона инженерно-транспортной инфраструктуры предназначена для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а так же для установления санитарно-защитных зон таких объектов, в соответствии с требованиями технических регламентов.

### **ИТ–1. Зона водозаборных, иных технических сооружений**

Зона ИТ–1 выделена для обеспечения правовых условий использования участков источниками водоснабжения, площадок водопроводных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения по согласованию с Управлением Роспотребнадзора по Республике Татарстан, а также для установления зон санитарной охраны.

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

- водозаборные сооружения;
- водопроводные очистные сооружения;
- аэрологические станции;
- метеостанции;
- насосные станции.
- водонапорные башни

**Условно разрешенные виды использования:**

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

**Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства.**

Виды параметров и единицы измерения		Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости
Площадь земельного участка	кв.м	Согласно градостроительного плана земельного участка
Максимальный процент застройки участка	%	80
Минимальные размеры озелененной территории участка	%	10
Отступы строений от боковых границ участка	м	а) 0 - в случаях примыкания к соседним блокам (при обязательном наличии брандмауэрных стен); б) в иных случаях – в соответствии с действующими техническими регламентами, но не менее 3 м
Максимальная высота здания	м	Неограничена
Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка	м/место	в соответствии с <u>СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»</u>
Минимальное количество мест на	м/место	в соответствии с <u>СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство.</u>

погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков		<u>Планировка и застройка городских и сельских поселений»</u>
--	--	---

## **ИТ-2 Зона очистных сооружений**

Зона ИТ–2 выделена для обеспечения правовых условий использования участков очистных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией очистных сооружений по согласованию с Управлением Роспотребнадзора по Республике Татарстан а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

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

- канализационные очистные сооружения;
- насосные станции

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

- станция аэрации;
- автостоянки для временного хранения автомобилей

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

- строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов;
- землеройные и другие работы

### **Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства.**

Виды параметров и единицы измерения		Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости
Площадь земельного участка	кв.м	Согласно градостроительного плана земельного участка
Максимальный процент застройки участка	%	80
Минимальные размеры озелененной территории участка	%	10
Отступы строений от боковых границ	м	а) 0 - в случаях примыкания к соседним блокам (при обязательном наличии брандмауэрных стен);

участка		б) в иных случаях – в соответствии с действующими техническими регламентами, но не менее 3 м
Максимальная высота здания	м	Неограничена
Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка	м/место	в соответствии с <u>СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»</u>
Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	м/место	в соответствии с <u>СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»</u>

### **ИТ-3 Зона объектов инженерной инфраструктуры**

Зона ИТ-3 выделена для размещения крупных объектов инженерной инфраструктуры, режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта, согласно требованиям специальных нормативов и правил, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

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

- электроподстанции
- котельные
- тепловые пункты
- АТС и пр.

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

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

**Условно разрешенные виды использования:**

- строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов;
- землеройные и другие работы.

**Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства.**

Виды параметров и единицы измерения		Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости
Площадь земельного участка	кв.м	Согласно градостроительного плана земельного участка
Максимальный процент застройки участка	%	80
Минимальные размеры озелененной территории участка	%	10
Отступы строений от боковых границ участка	м	а) 0 - в случаях примыкания к соседним блокам (при обязательном наличии брандмауэрных стен); б) в иных случаях – в соответствии с действующими техническими регламентами, но не менее 3 м
Максимальная высота здания	м	Неограничена
Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка	м/место	в соответствии с <u>СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»</u>
Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	м/место	в соответствии с <u>СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»</u>

## **ИТ-4 Зона объектов транспортной инфраструктуры**

Зона объектов транспорта ИТ-4 выделена для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружения и коммуникации железнодорожного, автомобильного, речного, воздушного, трубопроводного транспорта и связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

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

- сооружения и коммуникации автомобильного транспорта (АЗС, АГЗС, СТО, стоянки, гаражи, размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий и сооружений общественного питания и предоставлении гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса, размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания);

- сооружения и коммуникации городского электротранспорта (трамвайные и троллейбусные парки, депо, производственные и ремонтные мастерские и другие объекты необходимые для работы и обслуживания горэлектротранспорта);

- сооружения и коммуникации речного транспорта (размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок;

- сооружения и коммуникации железнодорожного транспорта (размещение железнодорожных путей, размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения железнодорожного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, в том числе железнодорожные вокзалы, железнодорожные станции, погрузочные площадки и склады (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а так же складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов);

- сооружения и коммуникации трубопроводного транспорта (размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а так же иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов);

- сооружения и коммуникации связи.

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

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.
- авторемонтные предприятия;

- автобусные парки;

### Условно разрешенные виды использования:

- временные торговые объекты.
- общественные туалеты

### Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства.

Виды параметров и единицы измерения		Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости
Площадь земельного участка	кв.м	Согласно градостроительного плана земельного участка
Максимальный процент застройки участка	%	80
Минимальные размеры озелененной территории участка	%	10
Отступы строений от боковых границ участка	м	а) 0 - в случаях примыкания к соседним блокам (при обязательном наличии брандмауэрных стен); б) в иных случаях – в соответствии с действующими техническими регламентами, но не менее 3 м
Максимальная высота здания	м	Неограничена
Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка	м/место	в соответствии с <u>СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»</u>
Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	м/место	в соответствии с <u>СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»</u>

## **Статья 29. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования.**

### **СХ-1. Зона сельскохозяйственного назначения.**

Зона сельскохозяйственного назначения СХ-1 предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

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

- поля и участки для выращивания сельхозпродукции;
- луга, пастбища;
- лесозащитные полосы

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства настоящими Правилами застройки не устанавливаются.

### **СХ-2. Зона объектов сельскохозяйственного производства**

Зона сельскохозяйственного производства СХ-2 предназначена для ведения сельскохозяйственного производства при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости, а также соблюдении 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".

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

- свиноводческие комплексы;
- птицефабрики;
- комплексы крупного рогатого скота;
- звероводческие фермы (норки, лисы и др.);
- производственно-лабораторные корпуса;
- офисы, административные службы;
- отделения, участковые пункты полиции;
- 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;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья.
- АЗС
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

### **Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства.**

Виды параметров и единицы измерения		Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости
Площадь земельного участка	кв.м	Согласно градостроительного плана земельного участка
Максимальный процент застройки участка	%	80
Минимальные размеры озелененной территории участка	%	10
Отступы строений от боковых границ участка	м	а) 0 - в случаях примыкания к соседним блокам (при обязательном наличии брандмауэрных стен); б) в иных случаях – в соответствии с действующими техническими регламентами, но не менее 3 м
Максимальная высота здания	м	30
Минимальное	м/ме	в соответствии с СП 42.13330.2011 «СНиП

количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка	сто	<u>2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений</u>
Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках территории земельных участков	м/место	в соответствии с СП 42.13330.2011 «СНиП <u>2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений</u> »

### **Статья 30. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного использования**

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

#### **Р-1. Зона рекреационно-ландшафтных территорий**

Зона рекреационно–ландшафтных территорий Р-1 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания благоприятной 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:**

- городские леса;
- лесопарки, лугопарки;
- скверы, парки;
- сады;
- набережные, бульвары;
- 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 здравоохранения;
- учреждения социальной защиты;
- учреждения санаторно-курортные и оздоровительные, отдыха и туризма;
- спортивно-зрелищные и 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 (при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);
- автостоянки для временного хранения туристических автобусов (при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи (при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства настоящими Правилами застройки не устанавливаются.

## **Р-2. Зона объектов санаторно-курортного лечения, туризма и спорта**

Зона объектов санаторно-курортного лечения, туризма и спорта Р-2 выделена для размещения объектов санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

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

- санаторно-курортные и оздоровительные учреждения, учреждения отдыха и туризма;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- лодочные станции (при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);

- яхт-клуб;
- лыжные спортивные базы;
- водно-спортивные базы;
- базы проката спортивно-рекреационного инвентаря.

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

- жилые дома для обслуживающего персонала;
- летние и круглогодичные театры, эстрады, танцевальные залы, дискотеки, кинотеатры, видеосалоны;
- аттракционы;
- залы аттракционов и игровых автоматов;
- некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- библиотеки;
- музеи, выставочные залы, галереи;
- магазины;
- торговые павильоны;
- торговые киоски;
- лоточная торговля;
- сезонные обслуживающие объекты;
- банно-оздоровительные комплексы;
- приемные пункты прачечных и химчисток;
- косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты;
- предприятия общественного питания;
- отделения, участковые пункты полиции
- гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения (при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей (при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);
- автостоянки для временного хранения туристических автобусов (при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи (при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).

### **Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства.**

Виды параметров и единицы измерения		Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости
Площадь земельного участка	кв.м	Согласно градостроительного плана земельного участка
Максимальный процент застройки участка	%	80
Минимальные размеры озелененной территории участка	%	10
Отступы строений от боковых границ участка	м	а) 0 - в случаях примыкания к соседним блокам (при обязательном наличии брандмауэрных стен); б) в иных случаях – в соответствии с действующими техническими регламентами, но не менее 3 м
Максимальная высота здания	м	30
Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка	м/место	в соответствии с <u>СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»</u>
Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках территории земельных участков	м/место	в соответствии с <u>СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»</u>

## **Статья 31. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения**

### **СН-1. Зона режимных объектов ограниченного доступа**

Зоны особого режима СН-1 выделены для обеспечения правовых условий осуществления видов деятельности, регулирование которых осуществляется исключительно уполномоченным органом государственной власти.

## **Основные виды разрешенного использования недвижимости**

- специальное использование (режим использования территории определяется с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта);
- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны.

## **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- объекты религиозного назначения.

## **Условно разрешенные виды использования:**

- отдельно стоящие здания Управления внутренних дел, Отделы внутренних дел, отделы Государственной инспекции безопасности дорожного движения, военные комиссариаты.

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства настоящими Правилами застройки не устанавливаются.

## **СН-2. Зона локализации воздействия скотомогильника в жилой зоне**

Зона специального назначения СН 2 предназначена для размещения скотомогильников, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

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

- озеленение специального назначения.

## **Условно разрешенные виды использования:**

- скотопрогоны на расстоянии более 200 м от скотомогильника;
- автомобильные и железные дороги на расстоянии более 50-300 м от скотомогильника.

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства настоящими Правилами застройки не устанавливаются.

## **СН-3. Зона действующих кладбищ**

Зона действующих кладбищ СН-3 предназначена для 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**

- действующие кладбища;
- здания-колумбарии;
- крематории;
- объекты, связанные с отправлением культа

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

- конфессиональные объекты;
  - дома траурных обрядов;
  - мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
  - бюро-магазины похоронного обслуживания;
  - аптеки;
  - отделения, участковые пункты полиции;
  - киоски, временные павильоны розничной торговли;
  - хозяйственные и административно-бытовые объекты;
  - резервуары для хранения воды;
  - объекты пожарной охраны;
  - общественные туалеты;
  - парковки;
  - объекты благоустройства;
- аллеи, скверы.

### **Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства.**

Виды параметров и единицы измерения		Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости
Площадь земельного участка	кв.м	Согласно градостроительного плана земельного участка
Максимальный процент застройки участка	%	80
Минимальные размеры озелененной территории участка	%	10
Отступы строений от боковых границ участка	м	а) 0 - в случаях примыкания к соседним блокам (при обязательном наличии брандмауэрных стен); б) в иных случаях – в соответствии с действующими техническими регламентами, но не

		менее 3 м
Максимальная высота здания	м	Не ограничена
Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка	м/место	в соответствии с <u>СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»</u>
Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	м/место	в соответствии с <u>СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»</u>

#### **СН-4. Зона складирования отходов**

Зона складирования отходов СН-4 предназначена для обеспечения правовых условий формирования территорий, предназначенных для складирования, утилизации и обезвреживания различного вида отходов, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов

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

- полигоны твердых коммунальных отходов;
- свалки

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

- мусороперерабатывающие и мусоросжигательные заводы;
- хозяйственные и административно-бытовые объекты;
- коммунальные объекты.

#### **Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства.**

Виды параметров и единицы измерения	Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования
-------------------------------------	--

		недвижимости
Площадь земельного участка	кв.м	Согласно градостроительного плана земельного участка
Максимальный процент застройки участка	%	80
Минимальные размеры озелененной территории участка	%	определяется нормативными требованиями к санитарно-защитным зонам объектов разрешенного использования
Отступы строений от боковых границ участка	м	а) 0 - в случаях примыкания к соседним блокам (при обязательном наличии брандмауэрных стен); б) в иных случаях – в соответствии с действующими техническими регламентами, но не менее 3 м
Максимальная высота здания	м	Не ограничена
Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка	м/место	в соответствии с <u>СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»</u>
Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	м/место	в соответствии с <u>СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»</u>

### **СН-5. Зона озеленения специального назначения.**

Зона СН-5 предназначена для организации и благоустройства санитарно-защитных, технических зон, участков инженерных объектов и коммуникаций в соответствии с действующими нормативами.

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

- озеленение специального назначения;
- питомники для воспроизводства объектов озеленения специального назначения;
- объекты благоустройства.

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

- объекты энергетики, теплоснабжения, связи;
- подведомственные объекты обслуживания.
- объекты транспорта

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства настоящими Правилами застройки не устанавливаются.

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

### **Статья 32. Описание ограничений использования недвижимости, установленных зонами с особыми условиями использования территорий**

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на картах зон с особыми условиями использования территорий города Нижнекамск настоящих Правил, определяется:

1) градостроительными регламентами, определенными статьей 35 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 33 настоящих Правил, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

2) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особыми условиями использования территории.

2. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах и санитарных разрывах, охранных зонах, водоохраных 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»;
- Федеральные правила использования воздушного пространства РФ (утв. постановлением Правительства РФ от 11.03.2010 г. №138).
- 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 25.09.2007 г. №74 (с изм. от 25.04.2014 г.);
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 14.03.2002 № 10);
  - СП 116.13330.2012 «СНиП 22-02-2003. Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения» (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 30.06.2012 г. № 274);
  - 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 36.13330.2012 «СНиП 2.05.06-85\*. Магистральные трубопроводы». Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85\* (утв. приказом Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 25.12.2012 г. № 108/ГС);
  - СП 62.13330.2011 «СНиП 42-01-2002. Газораспределительные системы» (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 27.12.2010 г. №780);
  - 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);
  - Правила охраны магистральных трубопроводов» (утв. постановлением Госгортехнадзора России от 22.04.1992 г. №9);
  - Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон (утв. постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160);

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

## **1. Санитарно-защитные зоны производственных и иных объектов**

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.

Ориентировочные размеры санитарно-защитных зон должны быть обоснованы проектом санитарно-защитной зоны, который выполняется последовательно:

- I этап – расчетная (предварительная) санитарно-защитная зона, выполненная на основании проекта с расчетами рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух (шум, вибрация, ЭМП и др.);
- II этап – установленная (окончательная) санитарно-защитная зона, выполненная на основании результатов натурных наблюдений и измерений для подтверждения расчетных параметров.

На территории муниципального образования «город Нижнекамск» расположены объекты всех классов опасности, являющиеся источниками неблагоприятного воздействия на окружающую среду.

Санитарно-защитная зона Нижнекамского промышленного узла установлена в соответствии с проектом единой санитарно-защитной зоны Нижнекамского промузла, утвержденным Решением Главного государственного санитарного врача по Республике Татарстан №11/16861 от 15.07.2008 г., и составляет:

- в северном направлении – 2750 м от границы территории промплощадки;
- в северо-восточном направлении – 3600 м от границы территории промплощадки;
- в восточном направлении – 3450 м от границы территории промплощадки;
- в юго-восточном направлении – 3500 м от границы территории промплощадки;
- в северо-западном направлении – 3050 м от границы территории промплощадки;
- в южном направлении – 3950 м от границы территории промплощадки.

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.

***В границах санитарно-защитных зон производственных и иных объектов запрещено размещать:***

- жилую застройку, 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 обратного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

## **2. Санитарно-защитные зоны скотомогильников**

На территории муниципального образования «город Нижнекамск» расположены сибиреязвенный скотомогильник и биотермическая яма.

В соответствии с Ветеринарно-санитарными правилами сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов размер санитарно-защитной зоны скотомогильников 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 после проведения специального комплекса мероприятий, исключающих возможность распространения инфекции сибирской язвы, и лабораторных исследований почв и грунтовых вод, по решению Главного государственного санитарного врача Российской Федерации или его заместителя.

Основными требованиями Управления Роспотребнадзора по Республике Татарстан по исключению возможности распространения особо опасных инфекций за пределы места захоронения и последующему сокращению размера санитарно-защитной зоны скотомогильника являются:

- бетонирование почвенного очага;
- обваловка почвенного очага по периметру, обнесение ограждением с аншлагом;
- организация лабораторного контроля почвы и воды ниже по потоку грунтовых вод в скважинах по согласованию с Управлением Роспотребнадзора по Республике Татарстан.

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

***В границах санитарно-защитных зон скотомогильников запрещено размещать:***

- 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 территорий в границах санитарно-защитных зон скотомогильников:***

- размещение скотопрогонов и пастбищ ближе 200 м;
- размещение автомобильных, железных дорог в зависимости от их категории ближе 50-300 м;
- озеленение в соответствии с требованиями действующих нормативных документов (естественная растительность).

## **3. Зоны минимально-допустимых расстояний магистральных трубопроводов**

Для магистральных продуктопроводов углеводородного сырья создаются зоны минимально-допустимых расстояний, которые учитывают степень взрывопожароопасности при аварийных ситуациях и дифференцированы в зависимости от вида поселений, типа и назначения объектов с учетом диаметра трубопроводов. Размеры зон минимально-допустимых расстояний устанавливаются в соответствии с СП 36.13330.2012 «СНиП 2.05.06-85\*. Магистральные трубопроводы» и для магистрального продуктопровода «Миннибаево - Нижнекамский ХК» составляет 3000 м, для других магистральных трубопроводов, проходящих по территории г. Нижнекамска, - 100, 150, 200, 250 м.

***В границах зон минимально-допустимых расстояний от магистральных трубопроводов запрещено размещать:***

- 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, клубы, детские сады и ясли, вокзалы и т.д.);
- жилые здания 3-этажные и выше;
- гидро-, электростанции; гидротехнические сооружения речного транспорта;
- очистные сооружения и насосные станции водопроводные, не относящиеся к магистральному трубопроводу;
- склады легковоспламеняющихся и горючих жидкостей и газов с объемом хранения свыше 1000 м<sup>3</sup>; автозаправочные станции;
- автозаправочные станции;
- мачты и сооружения многоканальной радиорелейной линии технологической связи трубопроводов, операторов связи, телевизионные башни и др.

#### **4. Охранные зоны инженерных коммуникаций**

##### **Охранные зоны трубопроводов**

Для исключения возможности повреждения трубопроводов (при любом виде их прокладки) устанавливаются охранные зоны. Размер охранной зоны трубопроводов определяется Правилами охраны магистральных трубопроводов (утв. постановлением Госгортехнадзора России от 22.04.1992 г. №9) и Порядком

использования земель в охранных зонах трубопроводов, утв. постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 20.08.2007 г. № 395, и составляет 100 м для магистрального продуктопровода «Миннибаево - Нижнекамский ХК» и 25 м для остальных магистральных трубопроводов, проходящих по территории г. Нижнекамска.

***В границах охранных зон трубопроводов запрещено:***

- устройство канализационных колодцев и других заглублений, не предусмотренных проектом, за исключением углублений, выполняемых при ремонте и реконструкции по плану производства работ, утвержденному руководителем предприятия;
- производство мелиоративных земляных работ, сооружение оросительных и осушительных систем;
- производство горных, строительных, монтажных, взрывных работ, планировка грунта;
- производство геолого-съёмочных, поисковых, геодезических и других изыскательных работ, связанных с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта.

**Охранные зоны ЛЭП**

Для воздушных линий электропередач, пересекающих территорию г. Нижнекамска, устанавливаются охранные зоны, размеры которых определяются в соответствии с Порядком установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон (утв. Постановлением Правительства РФ №160 от 28.02.2009).

***В границах охранной зоны линий электропередачи запрещено:***

- размещение детских и спортивных площадок, стадионов, рынков, торговых точек, полевых станков, загонов для скота, гаражей и стоянок всех видов машин и механизмов, хранилищ любых, в том числе горюче-смазочных, материалов, свалок;
- проведение работ и возведение сооружений, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства;
- проведение работ ударными механизмами и др.

***Условно разрешенные виды использования, допустимые по согласованию с организацией, эксплуатирующей воздушные линии электропередач:***

- строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;
- размещение садовых, огородных и дачных земельных участков, объектов садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, объектов жилищного строительства, в том числе индивидуального;

- проведение горных, взрывных, мелиоративных работ, в том числе связанных с временным затоплением земель;
- посадка и вырубка деревьев и кустарников.

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

Поверхностные водные объекты территории муниципального образования «город Нижнекамск» представлены рекой Кама, озерами, ручьями.

**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.

**Береговые полосы** выделяются в целях 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.

Таким образом, ширина водоохранной зоны р. Кама составляет 200 м, других водотоков и водоемов – 50 м. Прибрежная защитная полоса всех водных объектов поселения составляет 50 м.

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.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохраных зонах, прибрежных защитных и береговых полосах поверхностных

водных объектов, устанавливаются регламенты согласно Водного и Земельного кодексов РФ.

***В границах водоохраных зон рек, других поверхностных водных объектов запрещено:***

- использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- размещение станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств;
- осуществление мойки транспортных средств;
- размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
- сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

***В границах прибрежных защитных полос, наряду с ограничениями, указанными для водоохраных зон, запрещается:***

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

***В границах береговой полосы запрещается:***

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

***Виды условно разрешенного использования территорий, расположенных в границах водоохраных зон рек, других водных объектов:***

- движение и стоянка транспортных средств по дорогам и стоянкам на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и Водного Кодекса;
- разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых, осуществляемая пользователями недр в границах предоставленных им в соответствии с законодательством РФ о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического

проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона РФ от 21.02.1992 г. N 2395-1 "О недрах";

- 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.

***Виды условно разрешенного использования территорий, расположенных в границах в береговой полосы поверхностных водных объектов:***

- передвижение и пребывание около водных объектов без использования механических транспортных средств, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

## **6. Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения**

В соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» в целях санитарной охраны от загрязнений источников водоснабжения организуется зона санитарной охраны, в состав которой входят три пояса: первый пояс – пояс строгого режима, а также второй и третий пояса – пояса ограничений.

Территорию г. Нижнекамска затрагивают 2 и 3 пояса зон санитарной охраны водозаборов поверхностных вод, расположенных в п. Красный Ключ и п.г.т. Камские Поляны. В связи с отсутствием разработанных проектов зон санитарной охраны для других подземных источников питьевого водоснабжения в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 принят первый пояс санитарной охраны в размере 50 м.

***В границах I пояса зоны санитарной охраны подземных источников питьевого водоснабжения запрещается:***

- посадка высокоствольных деревьев;
- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в т.ч. прокладка трубопроводов различного назначения;
- размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий;
- проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

***В границах II пояса зоны санитарной охраны подземных источников питьевого водоснабжения запрещается:***

- закачка отработанных вод в подземные горизонты и подземное складирование твердых отходов, разработки недр земли;

- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод;
- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
- применение удобрений и ядохимикатов;
- рубка леса главного пользования.

***В границах III пояса зоны санитарной охраны подземных источников питьевого водоснабжения запрещается:***

- закачка отработанных вод в подземные горизонты;
- подземное складирование твердых отходов;
- разработки недр земли.

***Виды условно разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах II пояса зоны санитарной охраны подземных источников питьевого водоснабжения:***

- бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, по согласованию с Управлением Роспотребнадзора по Республике Татарстан.

***Виды условно разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах III пояса зоны санитарной охраны подземных источников питьевого водоснабжения:***

- бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, по согласованию с Управлением Роспотребнадзора по Республике Татарстан;
- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод, при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии заключения Управления Роспотребнадзора по РТ, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

***В границах II пояса зоны санитарной охраны поверхностных источников питьевого водоснабжения запрещается:***

- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов, минеральных удобрений, кладбищ, скотомогильников, навозохранилищ, животноводческих и птицеводческих предприятий;

- спуск сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;
- рубки леса главного пользования и реконструкции;
- размещение стойбищ и выпас скота, а также другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной защитной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества воды источника водоснабжения;
- использование источника водоснабжения в местах, не отведенных для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли;
- сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные нормативы качества воды;

***Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах III пояса зоны санитарной охраны поверхностных источников питьевого водоснабжения:***

- спуск сточных вод, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;
- рубки леса главного пользования и реконструкции.

***Виды условно разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах II и III поясов зоны санитарной охраны поверхностных источников питьевого водоснабжения, допустимые по согласованию с Управлением Роспотребнадзора по РТ:***

- все виды строительства, изменения технологий действующих предприятий;
- все виды работ, в т.ч. добыча песка, гравия, дноуглубительные работы в пределах акватории ЗСО;
- использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение Роспотребнадзора Российской Федерации.

## **7. Приаэродромные территории**

Территория муниципального образования «город Нижнекамск» полностью расположена в пределах приаэродромной территории аэродрома «Бегишево», расположенного на территории Тукаевского муниципального района.

В соответствии с Федеральными правилами использования воздушного пространства, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 138 от 11.03.2010 г., в пределах приаэродромной территории запрещается без согласования с собственником аэродрома проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция

промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов капитального и индивидуального жилищного строительства и иных объектов.

## **8. Месторождения полезных ископаемых**

Территорию муниципального образования «город Нижнекамск» затрагивают границы горного отвода Афанасовского нефтяного месторождения, границы горного отвода и лицензионного участка Елабужского нефтяного месторождения. Также на территории расположены горный отвод и лицензионный участок месторождения ПГС «Соболековская воложка» и горный отвод Афанасовского месторождения кирпичных глин (овражный участок).

Согласно ст.7 Закона РФ №2395-1 «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 закона «О недрах»).

В соответствии со ст.22 указанного закона пользователь недр имеет право ограничивать застройку площадей залегания полезных ископаемых в границах предоставленного ему горного отвода. Пользователь отвечает за безопасное ведение работ, связанных с использованием 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 использованием недрами; а также за приведение участков земли и других природных объектов, нарушенных при использовании недрами, в состояние, пригодное для их дальнейшего использования.

Согласно ст. 25 закона «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.

## 9. Опасные инженерно-геологические процессы и явления

На территории муниципального образования «город Нижнекамск» отмечаются участки подтопления, развития эрозионных процессов, просадочности грунтов, элювиальных грунтов.

**Подтопление** – это повышение уровня подземных вод и увлажнение грунтов зоны аэрации, приводящие к нарушению хозяйственной деятельности, изменению физических и физико-химических свойств подземных вод, преобразованию почвогрунтов, видового состава, структуры и продуктивности растительного покрова, трансформации мест обитания животных.

В зоне естественного и техногенного подтопления расположены восточная и юго-восточная части жилой зоны города Нижнекамск (ул. Спортивная, Ахтубинская, Первопроходцев, Вокзальная, Юности, пр. Строителей и пос. Строителей), а также большая часть территории ОАО «Нижнекамскнефтехим».

При проектировании и строительстве зданий в зоне затопления должна предусматриваться инженерная защита территории застройки. Согласно Водного кодекса РФ и СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления» в границах зон подтопления **запрещается:**

- использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- нарушение гидрологического и гидрогеологического режимов на защищаемой территории;
- выемка грунта ниже створа защитных сооружений для наращивания дамб;
- подрезка склонов, разработка карьеров местных материалов в водоохранной зоне водотоков;
- деятельность, ведущая к снижению рекреационного потенциала защищаемой территории и прилегающей акватории;
- загрязнение почвы, водоемов, защищаемых сельскохозяйственных земель и территорий, используемых под рекреацию, возбудителями инфекционных заболеваний, отходами промышленного производства, нефтепродуктами и ядохимикатами.

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

- размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства при условии проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод.

**Эрозионные процессы** – это комплекс процессов размыва почв, грунтов, берегов и русел рек, осуществляемых водными потоками.

На территории города Нижнекамск эрозионные процессы представлены овражной эрозией, получившей развитие в северо-восточной части (ул. Спортивная), а также в промышленной зоне ОАО «Нижнекамскнефтехим».

Режим деятельности в зонах распространения эрозионных процессов регламентируется СП 116.13330.2012 «СНиП 22-02-2003. Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения»:

- При проектировании и строительстве зданий в зонах, подверженных эрозионным процессам, должна предусматриваться инженерная защита территории застройки.
- Необходимо проведение мониторинговых исследований за их развитием, расширение наблюдательной сети, разработка и реализация мероприятий по защите склонов от эрозии.

**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.

Просадочности подвержены территории центральной и северо-западной части города Нижнекамск (21, 27, 36 и др. микрорайоны).

При проектировании и строительстве зданий в зонах распространения просадочных грунтов должны соблюдаться требования СП 21.13330.2012 «СНиП 2.01.09-91. Здания и сооружения на подрабатываемых территориях и просадочных грунтах»:

- При возведении фундаментов сооружений на просадочных грунтах должны быть предусмотрены мероприятия, связанные с данным типом грунтовых условий. При строительстве должна быть учтена просадка грунтов от внешней нагрузки и собственного веса грунта.
- Проектирование зданий и сооружений для строительства на просадочных грунтах при возможности их замачивания следует осуществлять с применением одного из принципов защиты: устранения просадочных свойств грунтов в пределах просадочной толщи уплотнением их или закреплением; прорезки просадочной толщи свайными фундаментами с передачей всей нагрузки и сил отрицательного трения проседающего грунта на подстилающие непросадочные грунты.

**Элювиальные грунты** имеют широкое распространение в восточной части муниципального образования «город Нижнекамск».

При проектировании и строительстве зданий в зонах распространения элювиальных грунтов должны соблюдаться требования СП 22.13330.2011 «СНиП

2.02.01-83\*. Основания зданий и сооружений». Основания, сложенные элювиальными грунтами, должны проектироваться с учетом:

- неоднородности состава и свойств по глубине и в плане из-за наличия грунтов разной степени выветрелости с различием прочностных и деформационных характеристик, возрастающих с глубиной;
- снижения прочностных и деформационных характеристик во время их длительного пребывания в открытых котлованах;
- возможности перехода в плавунное состояние элювиальных супесей и пылеватых песков в случае их водонасыщения в период устройства котлованов и фундаментов;
- возможного наличия просадочных свойств у элювиальных пылеватых песков с коэффициентом пористости  $e > 0,6$  и степенью влажности \* и возможности набухания элювиальных глинистых грунтов при замачивании отходами технологических производств.

При проведении инженерно-геологических изысканий на элювиальных грунтах должны быть выявлены: генетический вид и петрографический состав исходной скальной породы; структура и профиль коры выветривания, ее трещиноватость, сланцеватость, слоистость, элементы падения и простирания, поверхности скольжения, наличие "языков" и "карманов" выветривания; размеры, форма и количество крупных включений; изменение по глубине состава и свойств грунтов.

При проектировании объектов нового строительства в зонах распространения опасных геологических процессов необходимо в каждом конкретном случае проводить комплексные инженерные изыскания с целью уточнения особенностей природно-техногенной обстановки территории.

Инженерные изыскания (в том числе инженерно-экологические, инженерно-геологические, инженерно-гидрометеорологические изыскания) должны быть разработаны в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 19.01.2006 №20 «Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства».

### **Статья 33. Описание ограничений использования недвижимости, установленных зонами охраны объектов культурного наследия**

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия настоящих Правил, определяется ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами.

2. До введения в действие настоящих Правил регулирование использования недвижимости с позиций охраны объектов культурного наследия на территории города Зеленодольск осуществлялось на основании Федерального закона № 73-ФЗ.

## **Статья 34. Зоны действия публичных сервитутов**

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

### **Глава 13. Назначение основных территорий общего пользования 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 13 настоящих Правил.

На карте градостроительного зонирования территории города Нижнекамск могут быть выделены территории общего пользования и земель, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются:

Обозначения	Наименование земель, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются
ТОП	Территории общего пользования
ЗЛФ	Земли лесного фонда
ЗВФ	Земли водного фонда

## **Статья 35. Назначение основных территорий общего пользования и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты**

### **ТОП. Территории общего пользования**

Назначение территорий:

- парки;
- набережные;
- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха: бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы;
- игровые площадки, площадки для национальных игр;
- спортплощадки;
- комплексы аттракционов;
- летние театры и эстрады;
- тир;
- озеленение;
- вспомогательные сооружения набережных: причалы, иные сооружения;
- оранжереи;
- общественные туалеты;
- площадки для выгула собак

### **Земли лесного фонда (ЗЛФ)**

В соответствии с пунктом 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются применительно к землям государственного 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.

### **Земли водного фонда (ЗВФ)**

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.