

**Саратовская область**  
**Балаковский муниципальный район**  
**Муниципальное образование город Балаково**

**Совет муниципального образования город Балаково**

Двадцать четвертое заседание Совета муниципального образования  
город Балаково третьего созыва

**РЕШЕНИЕ №181**

16 июня 2015 года

**О внесении изменений в Правила землепользования и застройки  
муниципального образования город Балаково Балаковского  
муниципального района**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 23 июня 2014 года № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный Кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», Уставом муниципального образования город Балаково, рассмотрев рекомендации комитета по бюджетно-финансовой, экономической, социальной политике и вопросам жилищно-коммунального хозяйства, Совет муниципального образования город Балаково

**РЕШИЛ:**

1. Внести изменения в Правила землепользования и застройки муниципального образования город Балаково Балаковского муниципального района, изложив статью 28, статью 29 части III Правил землепользования и застройки муниципального образования город Балаково Балаковского муниципального района в новой редакции согласно Приложению.

2. Настоящее решение вступает в силу со дня принятия и подлежит официальному опубликованию.

**Глава муниципального образования**

**А.Ю. Овсянников**

Приложение к решению  
Совета муниципального образования  
город Балаково  
от 16 июня 2015 года № 181

### ЧАСТЬ III ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

**Статья 28. Виды территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории муниципального образования город Балаково**

#### ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ И ИХ КОДОВОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ

##### Виды территориальных зон

##### Состав территориальных зон

|   |   |
|---|---|
| жилые зоны Ж  | Ж 1 – многоэтажная жилая застройка (от 6 этажей и выше)<br>Ж 2 – среднеэтажная многоквартирная секционная жилая застройка (от 2 до 8 этажей)<br>Ж 3 – индивидуальная, в том числе коттеджная, жилая застройка городского типа<br>Ж 4 – садоводческие объединения  |
| общественно-деловые зоны<br>ОД                                  | ОД 1-3 – многофункциональные центры обслуживания и общественно-деловой активности, крупные торговые комплексы, рынки<br>ОД 4 – учреждения здравоохранения и социального обслуживания населения<br>ОД 5 – объекты науки, высшего и среднего специального образования<br>ОД 6 – спортивно-зрелищные комплексы<br>ОД 7 – объекты культового назначения |
| зоны рекреационных и<br>открытых природных<br>территории Р и ОТ | Р 1 – рекреационные территории<br>Р 2 – учреждения отдыха<br>ОТ 1 – федеральные и городские леса<br>ОТ 2 – открытые природные территории  |
| производственные зоны П   | П 1 – производственные и коммунально-складские предприятия I класса опасности (СЗЗ 1000м)<br>П 2 – производственные и коммунально-складские предприятия II класса опасности (СЗЗ 500м)  |

|  |  |
|--|--|
|  | <p><b>П 3</b> – производственные и коммунально-складские предприятия III класса опасности (СЗЗ 300м)</p> <p><b>П 4-П 5</b> – производственные и коммунально-складские предприятия IV-V класса опасности (СЗЗ 50 – 100м)</p>  |
| зоны инженерной и транспортной инфраструктуры ИТ | <p><b>ИТ 1</b> – объекты внешнего транспорта</p> <p><b>ИТ 2</b> – полоса отвода железной дороги</p> <p><b>ИТ 3</b> – основные городские автомагистрали и инженерные коммуникации</p>   |
| зоны специального назначения СН                  | <p><b>СН 2</b> – кладбища, скотомогильники</p> <p><b>СН 3</b> – полигоны ТБО, очистные сооружения канализации</p> <p><b>СН 4</b> – водозаборные сооружения</p> <p><b>СН 5</b> – озелененные территории специального назначения</p>   |
| зоны сельскохозяйственного использования СХ      | <p><b>СХ</b> – объекты сельскохозяйственного производства</p>  |
| зоны территорий водного фонда В                  | <p><b>В</b> – территории водного фонда (водотоки, водоемы)</p>   |
| зоны резервных территорий РТ                     | <p><b>РТ 1</b> – резервные территории для целей комплексного жилищного строительства на свободных от застройки территориях</p> <p><b>РТ 2</b> – резервные территории для целей размещения общественных учреждений</p> <p><b>РТ 3</b> – резервные территории для целей размещения производственных объектов</p> <p><b>РТ 4</b> – резервные территории для целей размещения рекреационных территории</p> <p><b>РТ 5</b> – резервные территории для целей размещения кладбища</p> |

## **Статья 29. Градостроительные регламенты.**

Примечание 1. В скобках указаны коды видов разрешенного использования в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. n 540. Описание видов разрешенного использования принято в соответствии с приведенным описанием соответствующих видов разрешенного использования земельных участков в данном классификаторе.

### **ЖИЛЫЕ ЗОНЫ – Ж**

Жилые зоны предназначены для постоянного проживания населения в качестве основной функции и с этой целью подлежат застройке жилыми домами многоэтажными, средней этажности и индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенно-пристроенных объектов социального, торгового и культурно-бытового обслуживания населения, в основном, данного жилого образования, культовых зданий, автостоянок, промышленных и коммунально-складских объектов.

В пределах жилых зон предусматриваются территории общего пользования (центров обслуживания населения и другие).

К жилым зонам также отнесены участки садоводческих товариществ, расположенных в границах территории, на которую разработан генплан города Балаково.

Примечание: 2. Размещение объектов недвижимости, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.0 или 4.0 предусматривается в качестве основного вида разрешенного использования (если он предусмотрен градостроительными регламентами конкретной функциональной зоны), в случае, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вред окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны, а площадь земельных участков под названными объектами не превышает 20% от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка, предусмотренная видами разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.6. В случае, если размещение таких объектов недвижимости нарушает вышеуказанные требования размещения, размещение таких объектов возможно в качестве условно разрешенного вида использования, если он предусмотрен градостроительными регламентами конкретной функциональной зоны. Размещение детских садов и общеобразовательных школ в жилых зонах всегда относится к основным видам разрешенного использования.

### **Ж1. Многоэтажная (от 6 этажей и выше) жилая застройка.**

Зона многоэтажной жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования микрорайонов (кварталов) многоквартирных жилых домов с высокой плотностью застройки и включает в себя участки территорий, определенных генеральным планом для размещения этого вида застройки.

Зона предназначена для проживания населения с включением в состав жилого образования отдельно стоящих и встроено-пристроенных объектов всех уровней обслуживания.

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

- Среднеэтажная жилая застройка (2,5)
- Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2,6)
- Обслуживание жилой застройки (2,7)
- Коммунальное обслуживание *(при условии соблюдения санитарных разрывов и норм)* (3,1)
- Социальное обслуживание (3,2)
- Бытовое обслуживание (3,3)
- Здравоохранение (3,4)
- Образование и просвещение (3,5)
- Культурное развитие (3,6)
- Магазины (4,4)
- Банковская и страховая деятельность (4,5)
- Общественное питание (4,6)

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

- Обслуживание жилой застройки (2,7)
- Социальное обслуживание (3,2)
- Бытовое обслуживание (3,3)
- Здравоохранение (3,4)
- Образование и просвещение (3,5)
- Культурное развитие (3,6)
- Религиозное использование (3,7)
- Ветеринарное обслуживание (3,10)
- Торговые центры (Торгово-развлекательные центры) (4,2)
- Рынки (4,3)
- Магазины (4,4)
- Гостиничное обслуживание (4,7)
- Обслуживание автотранспорта (4,9)
- Обеспечение внутреннего правопорядка (8,3)

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

- Историческая (9,3)
- Общее пользование территории (12)

## **Ж 2. Среднеэтажная многоквартирная секционная жилая застройка (2- 8 этажа).**

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов средней плотности и размещения многоквартирных домов от 2-х до 8-х этажей без приквартирных участков и домов сложной объемно-пространственной структуры.

Зона предназначена для проживания населения с включением в состав жилого образования отдельно стоящих и встроено-пристроенных объектов повседневного обслуживания.

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

- Среднеэтажная жилая застройка (2,5)
- Обслуживание жилой застройки (2,7)
- Коммунальное обслуживание *(при условии соблюдения санитарных разрывов и норм)* (3,1)
- Социальное обслуживание (3,2)
- Бытовое обслуживание (3,3)
- Здравоохранение (3,4)
- Образование и просвещение (3,5)
- Культурное развитие (3,6)
- Магазины (4,4)
- Банковская и страховая деятельность (4,5)
- Общественное питание (4,6)

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

- Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2,6)
- Обслуживание жилой застройки (2,7)
- Социальное обслуживание (3,2)
- Бытовое обслуживание (3,3)
- Здравоохранение (3,4)
- Образование и просвещение (3,5)
- Культурное развитие (3,6)
- Религиозное использование (3,7)
- Ветеринарное обслуживание (3,10)
- Торговые центры (Торгово-развлекательные центры) (4,2)
- Рынки (4,3)
- Магазины (4,4)
- Гостиничное обслуживание (4,7)
- Обслуживание автотранспорта (4,9)

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

- Историческая (9,3)
- Общее пользование территории (12)

### **Ж 3. Индивидуальная, в том числе коттеджная, застройка городского типа.**

Зона предназначена для проживания в сочетании с ведением ограниченного личного подсобного хозяйства (ЛПХ без содержания мелкого скота и птицы), отдыха или индивидуальной трудовой деятельности.

Предельные размеры земельных участков для данной застройки устанавливаются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования и специальными правовыми актами органа местного самоуправления.

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

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

-Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство);

-размещение дачных домов и садовых домов) (2,1)

-Приусадебный участок личного подсобного хозяйства (2,2)

-Блокированная жилая застройка (2,3)

-Обслуживание жилой застройки (2,7)

-Коммунальное обслуживание *(при условии соблюдения санитарных разрывов и норм)* (3,1)

-Социальное обслуживание (3,2)

-Бытовое обслуживание (3,3)

-Образование и просвещение (3,5)

-Культурное развитие (3,6)

-Магазины (4,4)

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

-Обслуживание жилой застройки (2,7)

-Магазины (4,4)

-Общественное питание (4,6)

-Гостиничное обслуживание (4,7)

-Обслуживание автотранспорта (4,9)

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

-Историческая (9,3)

-Общее пользование территории (12)

### **Ж 4. Садоводческие объединения.**

Зона предназначена для ведения садоводства, огородничества. и отдыха в индивидуальном (семейном) порядке с сооружениями и строениями как сезонного. так и круглогодичного использования.

Земельный участок, предоставленный садоводческому (дачному) объединению, состоит из земель общего пользования и земель индивидуальных участков.

Зона не предназначена для постоянного проживания.

**Основные виды разрешенного использования:**

Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство;

-размещение дачных домов и садовых домов) (2,1)

-Передвижное жилье (2,4)

-Коммунальное обслуживание *(при условии соблюдения санитарных разрывов и норм)* (3,1)

**Условно разрешенные виды использования:**

-Обслуживание жилой застройки (2,7)

-Магазины (4,4)

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

-Общее пользование территории (12)

**ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ – ОД**

Общественно-деловые зоны предназначены для преимущественного размещения объектов управления, здравоохранения, культуры, просвещения, связи, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также учреждений среднего профессионального и высшего образования, научно-исследовательских, административных учреждений, культовых объектов, центров деловой, финансовой и общественной активности, стоянок автомобильного транспорта и иных зданий и сооружений общегородского и республиканского значения.

Структура и типология общественных центров обслуживания, объектов в общественно-деловой зоне и видов обслуживания зависит от их размещения в структуре города: в центре городского округа, в центре административного района, в центре жилого образования.

Примечание: 3. Размещение жилой застройки, предусмотренной функциональными зонами ОД4, ОД5, ОД7 возможно в случае:

- в функциональной зоне ОД4: размещение застройки для проживания медицинского и обслуживающего персонала;

- в функциональной зоне ОД5: размещение застройки для проживания преподавателей и научных сотрудников;

- в функциональной зоне ОД7: размещение застройки для проживания священнослужителей и персонала.

**ОД 1-3. Многофункциональные центры обслуживания и общественно-деловой активности, крупные торговые комплексы, рынки**

Зона размещения объектов управления, бизнеса, кредитно-финансовой и деловой сферы, торговли, культуры и досуга, связанные с массовым посещением.

**Основные виды разрешенного использования:**

-Коммунальное обслуживание *(при условии соблюдения санитарных разрывов и норм)* (3,1)

-Социальное обслуживание (3,2)



- Бытовое обслуживание (3,3)
- Образование и просвещение (3,5)
- Культурное развитие (3,6)
- Общественное управление (3,8)
- Деловое управление (4,1)
- Торговые центры (Торгово-развлекательные центры) (4,2)
- Рынки(4,3)
- Магазины (4,4)
- Банковская и страховая деятельность (4,5)
- Общественное питание (4,6)
- Гостиничное обслуживание (4,7)
- Развлечения (4,8)
- Обеспечение внутреннего правопорядка (8,3)

**Условно разрешенные виды использования:**

- Среднеэтажная жилая застройка (2,5)
- Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2,6)
- Религиозное использование (3,7)
- Ветеринарное обслуживание (3,10)
- Обслуживание автотранспорта (4,9)
- Обеспечение деятельности по исполнению наказаний (8,4)

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- Историческая (9,3)
- Общее пользование территории (12)

**ОД 4. Учреждения здравоохранения и социального обслуживания населения.**

Зона размещения объектов, предназначенных для оказания гражданам медицинской и социальной помощи.

**Основные виды разрешенного использования:**

- Коммунальное обслуживание *(при условии соблюдения санитарных разрывов и норм)* (3,1)
- Социальное обслуживание (3,2)
- Здравоохранение (3,4)
- Банковская и страховая деятельность (4,5)
- Общественное питание (4,6)
- Обеспечение внутреннего правопорядка (8,3)

**Условно разрешенные виды использования:**

- Среднеэтажная жилая застройка (2,5)
- Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2,6)
- Религиозное использование (3,7)
- Ветеринарное обслуживание (3,10)
- Гостиничное обслуживание (4,7)

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

-Общее пользование территории (12)

**ОД 5. Объекты науки, высшего и среднего специального образования.**

Зона размещения учреждений науки и образования в комплексе с сопутствующими объектами, обеспечивающими их функционирование и проведение досуга (лаборатории, опытные производства, общежития, спортивные устройства и т. д.).

**Основные виды разрешенного использования:**

-Коммунальное обслуживание *(при условии соблюдения санитарных разрывов и норм)* (3,1)

-Образование и просвещение (3,5)

-Культурное развитие (3,6)

-Общественное управление (3,8)

-Обеспечение научной деятельности (3,9)

-Деловое управление (4,1)

-Общественное питание (4,6)

-Гостиничное обслуживание (4,7)

-Развлечения (4,8)

-Спорт (5,1)

-Обеспечение внутреннего правопорядка (8,3)

**Условно разрешенные виды использования:**

-Среднеэтажная жилая застройка (2,5)

-Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2,6)

-Гостиничное обслуживание (4,7)

-Обслуживание автотранспорта (4,9)

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

-Историческая (9,3)

-Общее пользование территории (12)

**ОД 6. Спортивно-зрелищные комплексы.**

Зона размещения крупных спортивных и зрелищных объектов, связанных с большим единовременным притоком и оттоком людей и автотранспорта.

**Основные виды разрешенного использования:**

-Коммунальное обслуживание *(при условии соблюдения санитарных разрывов и норм)* (3,1)

-Общественное питание (4,6)

-Развлечения (4,8)

-Спорт (5,1)

-Обеспечение внутреннего правопорядка (8,3)

**Условно разрешенные виды использования:**

-Торговые центры (Торгово-развлекательные центры) (4,2)

-Гостиничное обслуживание (4,7)

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

-Общее пользование территории (12)

**ОД 7. Зона объектов культового назначения.**

Зона объектов культового назначения ОД 4 выделена для обеспечения правовых условий формирования специализированных центров, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения в отправлении религиозного культа.

**Основные виды разрешенного использования:**

-Коммунальное обслуживание *(при условии соблюдения санитарных разрывов и норм)* (3,1)

-Социальное обслуживание (3,2)

-Образование и просвещение (3,5)

-Религиозное обслуживание (3,7)

-Общественное питание (4,6)

-Развлечения (4,8)

-Спорт (5,1)

**Условно разрешенные виды использования:**

-Блокированная жилая застройка (2,3)

-Среднеэтажная жилая застройка (2,5)

-Культурное развитие (3,6)

-Магазины (4,4)

-Общественное питание (4,6)

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

-Историческая (9,3)

-Общее пользование территории (12)

**ЗОНА РЕКРЕАЦИОННЫХ И ОТКРЫТЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ – Р, ОТ.**

**Р 1. Рекреационные территории**

Рекреационные территории – объекты градостроительного нормирования – представлены в виде городских парков, садов, скверов, бульваров, набережных, пригородных рекреационных парков, других мест кратковременного отдыха населения и территорий зеленых насаждений в составе участков жилой, общественной, производственной застройки.

**Основные виды разрешенного использования:**

-Передвижное жилье (2,4)

-Коммунальное обслуживание *(при условии соблюдения санитарных разрывов и норм)* (3,1)

-Культурное развитие (3,6)

-Развлечения (4,8)

-Природно-познавательный туризм (5,2)

-Общее пользование водными объектами (11,1)

**Условно разрешенные виды использования:**

- Религиозное использование (3,7)
- Общественное питание (4,6)
- Гостиничное обслуживание (4,7)
- Спорт (5,1)

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- Общее пользование территории (12)

**Р 2. Учреждения отдыха.**

Зона Р-2 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования участков территорий в интересах здоровья и отдыха населения,

**Основные виды разрешенного использования:**

- Передвижное жилье (2,4)
- Коммунальное обслуживание *(при условии соблюдения санитарных разрывов и норм)* (3,1)
- Здравоохранение (3,4)
- Гостиничное обслуживание (4,7)
- Природно-познавательный туризм (5,2)
- Общее пользование водными объектами (11,1)

**Условно разрешенные виды использования:**

- Общественное питание (4,6)
- Развлечения (4,8)
- Спорт (5,1)

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- Общее пользование территории (12)

**ОТ 1. Федеральные и городские леса**

Градостроительные регламенты для лесов не устанавливаются (статья 36 п.6 ГК РФ).

**ОТ 2. Открытые природные территории**

Зона включает не занятые застройкой или неудобные для застройки и сельскохозяйственной деятельности территории, в том числе – овраги, приречные территории, которые могут использоваться для самостоятельного отдыха (пикники, пешие, велосипедные и лыжные прогулки).

**Основные виды разрешенного использования:**

- Коммунальное обслуживание *(при условии соблюдения санитарных разрывов и норм)* (3,1)
- Охрана природных территорий (9,1)
- Общее пользование водными объектами (11,1)

**Условно разрешенные виды использования:**

- Природно познавательный туризм (5,2)

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- Общее пользование территории (12)

**ОТ 3. Озелененные территории специального назначения.**

В зону включены озелененные территории санитарно-защитных зон и санитарных разрывов, насаждения, выполняющие водоохранные и почвозащитные функции.

### **Ограничения**

Не допускается размещать жилую застройку, ландшафтно-рекреационную зону, зоны отдыха, садоводческие и дачные участки, детские площадки, детские дошкольные учреждения и образовательные учреждения, спортивные сооружения.

В СЗЗ I и II классов санитарной опасности не допускается размещение стоянок всех видов транспорта, предприятий по обслуживанию автомобилей, складов нефти и нефтепродуктов, свалок и полигонов ТБО и производственных отходов.

### **ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ – П**

Производственные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

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

Размер расчетной санитарно-защитной зоны для предприятий I-V классов опасности может быть изменен Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации или его заместителем в порядке, установленном СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция).

В случае несовпадения размера расчетной санитарно-защитной зоны и полученной на основании оценки риска (для предприятий I класса опасности), натурных исследований и измерений химического, биологического и физического воздействия на атмосферный воздух, решение по размеру санитарно-защитной зоны принимается по варианту, обеспечивающему наибольшую безопасность для здоровья населения.

Примечание 4. Отнесение видов разрешенного использования к конкретной функциональной зоне (П1, П2, П3, П4-П5) производственной зоны П осуществляется в соответствии с принятой санитарно-защитной зоной предприятия, сооружения и иного объекта.

#### **П 1. Зона предприятий I класса вредности.**

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

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зонах П-1, П-2, П-3 устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

**Основные виды разрешенного использования:**

- Коммунальное обслуживание *(при условии соблюдения санитарных разрывов и норм)* (3,1)
- Обеспечение научной деятельности (3,9)
- Деловое управление (4,1)
- Общественное питание *(в промышленной зоне: размещение предприятий общественного питания, связанных с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий)* (4,6)
- Обслуживание автотранспорта (4,9)
- Тяжелая промышленность (6,2)
- Легкая промышленность (6,3)
- Пищевая промышленность (6,4)
- Строительная промышленность (6,6)
- Энергетика (6,7)
- Склады (6,9)
- Автомобильный транспорт (7,2)
- Обеспечение внутреннего правопорядка (8,3)

**Условно разрешенные виды использования:**

- Бытовое обслуживание (3,3)
- Магазины (4,4)

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- Общее пользование территории (12)

**П 2. Зона предприятий II класса вредности.**

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий не выше II класса вредности, имеющих санитарно-защитную зону до 500 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:**

- Коммунальное обслуживание *(при условии соблюдения санитарных - разрывов и норм)* (3,1)
- Обеспечение научной деятельности (3,9)
- Деловое управление (4,1)
- Общественное питание *(в промышленной зоне: размещение предприятий общественного питания, связанных с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий)* (4,6)

- Обслуживание автотранспорта (4,9)
- Тяжелая промышленность (6,2)
- Легкая промышленность (6,3)
- Пищевая промышленность (6,4)
- Строительная промышленность (6,6)
- Энергетика (6,7)
- Склады (6,9)
- Автомобильный транспорт (7,2)
- Обеспечение внутреннего правопорядка (8,3)

**Условно разрешенные виды использования:**

- Бытовое обслуживание (3,3)
- Ветеринарное обслуживание (3,10)
- Магазины (4,4)
- Связь (6,8)

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- Общее пользование территории (12)

**П 3. Зона предприятий III класса вредности.**

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий не выше III класса вредности, 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:**

- Коммунальное обслуживание *(при условии соблюдения санитарных разрывов и норм)* (3,1)
- Обеспечение научной деятельности (3,9)
- Деловое управление (4,1)
- Общественное питание *(в промышленной зоне: размещение предприятий общественного питания, связанных с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий)* (4,6)
- Обслуживание автотранспорта (4,9)
- Тяжелая промышленность (6,2)
- Легкая промышленность (6,3)
- Пищевая промышленность (6,4)
- Строительная промышленность (6,6)
- Энергетика (6,7)
- Склады (6,9)
- Автомобильный транспорт (7,2)
- Обеспечение внутреннего правопорядка (8,3)

**Условно разрешенные виды использования:**

- Бытовое обслуживание (3,3)
- Ветеринарное обслуживание (3,10)
- Магазины (4,4)
- Связь (6,8)

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- Общее пользование территории (12)

**П 4 – П 5. Зона предприятий IV-V класса опасности.**

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз IV-V класса вредности, имеющих санитарно-защитную зону 100 м — для IV класса опасности и 50 м — для V класса опасности, 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:**

- Коммунальное обслуживание (*при условии соблюдения санитарных разрывов и норм*) (3,1)
  - Обеспечение научной деятельности (3,9)
  - Деловое управление (4,1)
  - Общественное питание (*в промышленной зоне: размещение предприятий общественного питания, связанных с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий*) (4,6)
  - Обслуживание автотранспорта (4,9)
  - Тяжелая промышленность (6,2)
  - Легкая промышленность (6,3)
  - Пищевая промышленность (6,4)
  - Строительная промышленность (6,6)
  - Энергетика (6,7)
  - Склады (6,9)
  - Автомобильный транспорт (7,2)
  - Обеспечение вооруженных сил (8,1)
  - Обеспечение внутреннего правопорядка (8,3)
  - Гидротехнические сооружения (11,3)
- Условно разрешенные виды использования:**
- Бытовое обслуживание (3,3)
  - Ветеринарное обслуживание (3,10)
  - Магазины (4,4)
  - Связь (6,8)

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- Историческая (9,3)
- Общее пользование территории (12)



## **ЗОНА ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР – ИТ.**

Зона инженерной и транспортной инфраструктур выделена для обеспечения правовых условий формирования земельных участков, обеспечивающих размещение и функционирования сооружений и коммуникаций инженерного оборудования.

Зона автомобильного транспорта в границах рассматриваемой территории муниципального образования город Балаково сформированы землями городских магистралей и землями автомобильных дорог, проходящих вне застроенной территории, и сопутствующими им объектами и сооружениями, т.е. землями, которые должны составлять полосу отвода автомобильных дорог.

### **ИТ 1. Объекты внешнего транспорта.**

Зона деловой активности, обслуживания и производственной активности при транспортных узлах выделена для обеспечения правовых условий формирования и развития общественных центров при сооружениях внешнего транспорта: железнодорожного вокзала, автовокзала, речного причала и речного порта с широким спектром деловых и обслуживающих функций, связанных с обслуживанием технологических процессов транспортного узла, ориентированных на обеспечение высокого уровня комфорта перевозки пассажиров.

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

-Коммунальное обслуживание *(при условии соблюдения санитарных разрывов и норм)* (3,1)

-Бытовое обслуживание (3,3)

-Магазины (4,4)

-Склады (6,9)

-Железнодорожный транспорт (7,1)

-Автомобильный транспорт (7,2)

-Водный транспорт (7,3)

-Обеспечение внутреннего правопорядка (8,3)

-Гидротехнические сооружения (11,3)

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

-Обслуживание автотранспорта (4,9)

-Связь (6,8)

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

-Историческая (9,3)

-Общее пользование территории (12)

### **ИТ2. Полоса отвода железной дороги.**

**Полоса отвода железной дороги** (далее - полоса отвода) – земельные участки, прилегающие к железнодорожным путям, предназначенные для размещения железнодорожных станций, водоотводных и укрепительных устройств, защитных полос лесов вдоль железнодорожных путей, линий связи,

устройств электроснабжения, производственных и иных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта.

Размер полосы отвода определяется в соответствии с нормами и правилами проектирования отвода земель для железных дорог.

Порядок установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог согласно п.п. 3 п. 2 статьи 90 Земельного кодекса РФ определяется Правительством РФ (Постановление Правительством РФ от 12.10.2006 г № 611, стр. 93-94). Пересмотр границ и размеров полосы отвода, изъятие временно не используемых земельных участков и перевод их из одной категории в другую осуществляется уполномоченными на то органами по согласованию с железными дорогами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

В границах земель рассматриваемой территории муниципального образования город Балаково зона железнодорожного транспорта представлена полосой отвода железной дороги.

**Основные виды разрешенного использования:**

-Коммунальное обслуживание *(при условии соблюдения санитарных разрывов и норм)* (3,1)

-Железнодорожный транспорт (7,1)

**ИТ 3. Основные городские магистрали и инженерные коммуникации.**

Зона включают в себя участки территории, предназначенные для размещения объектов автомобильного транспорта и установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления полос отвода автомобильных дорог, а также размещения объектов дорожного сервиса и дорожного хозяйства, объектов благоустройства, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения, а также включает в себя участки территории, предназначенные для размещения сетей инженерно-технического обеспечения, включая линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, для размещения иных объектов инженерной инфраструктуры, установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, а также размещения иных объектов, в случаях предусмотренных настоящими регламентами.

**Основные виды разрешенного использования:**

-Коммунальное обслуживание *(при условии соблюдения санитарных разрывов и норм)* (3,1)

-Общественное питание (4,6)

-Обслуживание автотранспорта (4,9)

-Связь (6,8)

-Автомобильный транспорт (7,2)

-Обеспечение внутреннего правопорядка (8,3)

-Общее пользование водными объектами (11,1)

**Условно разрешенные виды использования:**

-Бытовое обслуживание (3,3)

-Магазины (4,4)

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

-Историческая (9,3)

-Общее пользование территории (12)

**ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ – СН.**

Зоны специального назначения предназначены для размещения кладбищ, крематориев, скотомогильников, свалок твердых бытовых отходов и иных объектов городского хозяйства, использование которых несовместимо с территориальными зонами другого назначения.

К зонам специального назначения отнесены также территории водозаборов хозяйственно-питьевого назначения и зон их охраны, зоны военных и других объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим.

**СН 2. Кладбища, скотомогильники.**

Правовой режим земельных участков, расположенных в данной зоне определяется в соответствии с законом Российской Федерации от 12.01.1996 года № 8-ФЗ «О погребении и похоронном деле» (с изменениями от 21.06.1997 года, от 21.07.1998 года).

**Основные виды разрешенного использования:**

-Коммунальное обслуживание *(при условии соблюдения санитарных разрывов и норм)* (3,1)

-Религиозное использование (3,7)

-Ритуальная деятельность (12,1)

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

-Историческая (9,3)

-Общее пользование территории (12)

**СН 3. Полигоны ТБО, очистные сооружения канализации.**

**Основные виды разрешенного использования:**

-Коммунальное обслуживание *(при условии соблюдения санитарных разрывов и норм)* (3,1)

-Специализированное пользование водными объектами (11,2)

**СН 4. Водозаборные сооружения.**

По условиям секретности в состав зоны СН 4 внесены территории хозяйственно-питьевых водозаборов и зоны их охраны. Регламенты использования этих территорий регламентируются санитарными нормативами.

Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения по согласованию с управлением Роспотребнадзора по Саратовской области.

Указанное согласование проводится с учетом запрещенных видов использования.

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

- Коммунальное обслуживание *(при условии соблюдения санитарных разрывов и норм)* (3,1)

- Общее пользование водными объектами (11,1)

- Специальное пользование водными объектами (11,2)

### **Виды запрещенного использования:**

- проведение авиационно-химических работ;

- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;

- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;

- складирование навоза и мусора;

- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов;

- размещение стоянок транспортных средств;

- проведение рубок лесных насаждений.

### **ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ – СХ**

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты не устанавливаются на земельные участки сельскохозяйственных угодий, а их использование определяется уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

### **Параметры и условия физических и градостроительных изменений**

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне СХ устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

### **ЗОНЫ ТЕРРИТОРИЙ ВОДНОГО ФОНДА – В.**

Правилами учтены границы земель водного фонда в соответствии с материалами генерального плана города.

Регламенты не устанавливаются в соответствии с п. 6 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ (использование земельных участков определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами).

### **ЗОНЫ РЕЗЕРВИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ – РТ**

Генеральным планом муниципального образования город Балаково в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства предусмотрено резервирование территорий для:

- комплексной жилой застройки;
- объектов общественно-делового назначения;
- объектов производственной сферы как вновь образуемых, так и переносимых из жилой среды,
- инфраструктурных линейных объектов муниципального значения;
- зеленых насаждений общего пользования.

На карте градостроительного зонирования настоящих Правил в пределах границ генерального плана обозначены соответствующие территориальные зоны.

В соответствии со статьей 70<sup>1</sup> Земельного кодекса резервирование земель производится из земель муниципальной собственности, не предоставленных гражданам и юридическим лицам, а в случае, связанном с реконструкцией, - через изъятие земель, в том числе путем выкупа (ст. 49 ЗК).

Земли для государственных и муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем семь лет, а для строительства автомобильных и железных дорог, других линейных объектов на срок до 20 лет (ст. 70<sup>1</sup> ЗК).

Порядок резервирования земель определен Федеральным законом РФ от 10 мая 2007 г №69-ФЗ и постановлением Правительства от 22 июля 2008 г № 561 «Положение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд».

Ограничение прав на землю определено ст. 56 ЗК.

Зоны выделены для формирования жилых районов с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления.

Зоны предназначены для обеспечения правовых условий формирования территорий при перспективном градостроительном развитии. При необходимости осуществляется зонирование таких территорий, и вносятся изменения в соответствии с порядком, предусмотренных главой 7 настоящих Правил.

**РТ-1. Резервные территории для целей комплексного жилищного строительства.**

**РТ-2. Резервные территории для целей размещения общественных учреждений.**

**РТ-3. Резервные территории для целей размещения производственных объектов.**

**РТ-4. Резервные территории для целей размещения рекреационных территорий.**

**РТ-5. Резервные территории для целей размещения кладбища.**

Статья 56 Земельного кодекса РФ предусматривает ограничение прав собственности и других вещных прав на земельные участки в связи с резервированием их для государственных и муниципальных нужд.

