**ПРОЕКТ**

**Муниципальное образование город Балаково**

**Совет муниципального образования город Балаково**

РЕШЕНИЕ №\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2016 года

**О внесении изменений в Правила землепользования и застройки**

**муниципального образования город Балаково Балаковского**

**муниципального района**

В соответствии с Градостроительным кодексом 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 в Правила землепользования и застройки муниципального образования город Балаково Балаковского муниципального района, утвержденных решением Совета муниципального образования город Балаково от 23 сентября 2011 года № 311 (с изменениями) (далее – Правила) следующие изменения и дополнения:

1.1. по тексту Правил слова «глава администрации муниципального образования город Балаково» заменить словами «Глава Балаковского муниципального района» в соответствующих падежах;

1.2. по тексту Правил слова «администрация муниципального образования город Балаково» заменить словами «администрация Балаковского муниципального района» в соответствующих падежах;

1.3. дополнить Правила статьёй 3.1. следующего содержания:

# «Статья 3.1. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом, установленном для конкретной территориальной зоны, при условии соблюдения требований технических регламентов в порядке, предусмотренном [Градостроительным кодексом](garantF1://12038258.3703) Российской Федерации, [Земельным кодексом](garantF1://12024624.2) Российской Федерации и иными нормативными актами.»;

1.4. дополнить Правила статьёй 7.1. следующего содержания:

«Статья 7.1. Физические и юридические лица

Физические и юридические лица могут быть участниками отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки на территории муниципального образования город Балаково, в соответствии с действующим законодательством.»;

1.5. статью 15 Правил изложить в следующей редакции:

«Порядок проведения публичных слушаний по проекту Генерального плана муниципального образования города Балаково, проекту о внесении изменений в [Генеральный план](garantF1://9456603.1000) муниципального образования город Балаково, проекту Правил землепользования и застройки муниципального образования город Балаково, проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования город Балаково, проектам планировки и проектам межевания территорий, по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливается [Положением](garantF1://9436107.1000) о проведении публичных слушаниях в городе Балаково, утверждаемым решением Совета муниципального образования город Балаково.»;

1.6. часть первую статьи 21 Правил изложить в следующей редакции:

«1. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная решением Совета муниципального образования город Балаково документация по планировке территории действует в части, не противоречащей настоящим Правилам.»;

1.7. статью 28 Правил изложить в редакции согласно приложению № 1 к настоящему решению;

1.8. статью 29 Правил изложить в редакции согласно приложению № 2 к настоящему решению;

1.9. статью 30 Правил изложить в редакции согласно приложению № 3 к настоящему решению.

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

**Глава муниципального образования**

**город Балаково А.Ю. Овсянников**

Приложение № 1 к решению Совета муниципального образования город Балаково от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_

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

**ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ И ИХ КОДОВОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ**

|  |  |
| --- | --- |
| **Типы территориальных зон** | **Виды территориальных зон** |
| **жилые зоны Ж** | **Ж 1** – многоэтажная (от 6 этажей и выше) жилая застройка  **Ж 2** – среднеэтажная многоквартирная секционная жилая застройка (2-8 этажа)  **Ж 3** – индивидуальная, в том числе коттеджная, жилая застройка городского типа  **Ж 4** – садоводческие объединения |
| **общественно-деловые зоны ОД** | **ОД 1-3** – многофункциональные центры обслуживания и общественно-деловой активности, крупные торговые комплексы, рынки  **ОД 4** –учреждения здравоохранения и социального обслуживания населения  **ОД 5** – объекты науки, высшего и среднего специального образования  **ОД 6** – спортивно-зрелищные комплексы  **ОД 7** – зона объектов культового назначения |
| **зоны рекреационных и открытых природных территории Р и ОТ** | **Р 1** – рекреационные территории  **Р 2** – учреждения отдыха  **ОТ 1** – федеральные и городские леса  **ОТ 2** – открытые природные территории |
| **производственные зоны П** | **П 1** – зона предприятий I класса вредности (СЗЗ 1000м)  **П 2 –** зонапредприятий II класса вредности (СЗЗ 500м)  **П 3** – зона предприятий III класса вредности (СЗЗ 300м)  **П 4-П 5** – зона предприятий IV-V класса опасности (СЗЗ 50 – 100м) |
| **зоны инженерной и транспортной инфраструктуры ИТ** | **ИТ 1** – объекты внешнего транспорта  **ИТ 2** – полоса отвода железной дороги  **ИТ 3** – основные городские автомагистрали и инженерные коммуникации |
| **зоны специального назначения СН** | **СН 2** – кладбища, скотомогильники  **СН 3** – полигоны ТБО, очистные сооружения канализации  **СН 4** –водозаборные сооружения |
| **зоны сельскохозяйственного использования СХ** | **СХ** – зоны сельскохозяйственного использования |
| **зоны территорий водного фонда В** | **В** – зоны территорий водного фонда |
| **зоны резервных территорий**  **РТ** | **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 территории  **РТ 5** – резервные территории для целей размещения кладбища |

Приложение № 2 к решению Совета муниципального образования город Балаково от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_

**«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 Российской Федерации от 1 сентября 2014 г. № 540 (с изменениями от 30 сентября 2015г. N 709). Описание видов разрешенного использование 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, малоэтажными, средней этажности и индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроено-пристроенных объектов социального, торгового и культурно-бытового обслуживания населения, в основном, данного жилого образования, культовых зданий, объектов гаражного назначения и придорожного сервиса, 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 Генеральный план муниципального образования города Балаково.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

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 территориальной 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 территориальной зоны.

**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)

- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)

~~-~~ Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)

-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)

- Объекты гаражного назначения (2.7.1)

- Социальное обслуживание (3.2)

-Бытовое обслуживание (3.3)

- Стационарное медицинское обслуживание (3.4.2)

~~-~~ Среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2)

-Культурное развитие (3.6)

-Религиозное использование (3.7)

~~-~~ Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1)

-Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2)

-Рынки (4.3)

-Магазины (4.4)

-Гостиничное обслуживание (4.7)

-Обслуживание автотранспорта (4.9)

- Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10)

-Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

-Коммунальное обслуживание *(при условии соблюдения санитарных разрывов и норм)* (3.1)

-Историко-культурная деятельность (9.3)

-Земельные участки (территории) общего пользования (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:**

**-** Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)

-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)

~~-~~ Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)

~~-~~ Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)

-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)

- Объекты гаражного назначения (2.7.1)

-Социальное обслуживание (3.2)

-Бытовое обслуживание (3.3)

~~-~~ Стационарное медицинское обслуживание (3.4.2)

~~-~~ Среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2)

-Культурное развитие (3.6)

-Религиозное использование (3.7)

~~-~~ Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1)

-Торговые центры (Торгово-развлекательные центры) (4.2)

-Рынки (4.3)

-Магазины (4.4)

-Гостиничное обслуживание (4.7)

-Обслуживание автотранспорта (4.9)

- Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10)

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

-Коммунальное обслуживание *(при условии соблюдения санитарных разрывов и норм)* (3.1)

-Историко-культурная деятельность (9.3)

-Земельные участки (территории) общего пользования (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 нормативными правовыми актами органа местного самоуправления. Режим использования придомовых участков определяется градостроительной документацией с учетом законодательства Российской Федерации.

**Основные виды разрешенного использования:**

-Для индивидуального жилищного строительства (2.1)

- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)

-Для ведения личного подсобного хозяйства (2.2)

-Блокированная жилая застройка (2.3)

-Обслуживание жилой застройки (2.7)

- Объекты гаражного назначения (*без размещения автомобильных моек*) (2.7.1)

-Коммунальное обслуживание *(при условии соблюдения санитарных разрывов и норм)* (3.1)

-Социальное обслуживание (3.2)

-Бытовое обслуживание (3.3)

~~-~~ Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)

-Культурное развитие (3.6)

-Магазины (4.4)

- Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10)

**Условно разрешенные виды использования:**

-Обслуживание жилой застройки (2.7)

- Объекты гаражного назначения (*с возможностью размещения автомобильных моек*) (2.7.1)

- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)

-Магазины (4.4)

-Общественное питание (4.6)

-Гостиничное обслуживание (4.7)

-Обслуживание автотранспорта (4.9)

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- Объекты гаражного назначения (*без размещения автомобильных моек*) (2.7.1)

-Коммунальное обслуживание *(при условии соблюдения санитарных разрывов и норм)* (3.1)

-Историко-культурная деятельность (9.3)

-Земельные участки (территории) общего пользования (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:**

-Для индивидуального жилищного строительства (2.1)

- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)

-Передвижное жилье (2.4)

-Коммунальное обслуживание *(при условии соблюдения санитарных разрывов и норм)* (3.1)

- Ведение огородничества (13.1)

- Ведение садоводства (13.2)

- Ведение дачного хозяйства (13.3)

**Условно разрешенные виды использования:**

-Обслуживание жилой застройки (2.7)

- Объекты гаражного назначения (*без размещения автомобильных моек*) (2.7.1)

-Магазины (4.4)

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

-Земельные участки (территории) общего пользования (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: Размещение жилой застройки, предусмотренной территориальными зонами ОД4, ОД5, ОД7 возможно в случае:

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

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

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

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:** размещение объектов, связанных с производственной деятельностью и установлением санитарно-защитной зоны.

**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)

-Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (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)

-Обслуживание автотранспорта (4.9)

- Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10)

-Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)

**Условно разрешенные виды использования:**

- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)

-Среднеэтажная жилая застройка (2.5)

-Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)

- Объекты гаражного назначения (2.7.1)

-Религиозное использование (3.7)

~~-~~ Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1)

-Обеспечение деятельности по исполнению наказаний (8.4)

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

-Коммунальное обслуживание *(при условии соблюдения санитарных разрывов и норм)* (3.1)

-Историко-культурная деятельность (9.3)

-Земельные участки (территории) общего пользования (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)

-Гостиничное обслуживание (4.7)

-Обслуживание автотранспорта (4.9)

- Санаторная деятельность (9.2.1)

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- Объекты гаражного назначения (*без размещения автомобильных моек*) (2.7.1)

-Коммунальное обслуживание *(при условии соблюдения санитарных разрывов и норм)* (3.1)

- Земельные участки (территории) общего пользования (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)

~~-~~ Среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2)

-Культурное развитие (3.6)

-Общественное управление (3.8)

-Обеспечение научной деятельности (3.9)

- Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1)

-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:**

- Объекты гаражного назначения (*без размещения автомобильных моек*) (2.7.1)

-Коммунальное обслуживание *(при условии соблюдения санитарных разрывов и норм)* (3.1)

-Историко-культурная деятельность (9.3)

-Земельные участки (территории) общего пользования (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)

- Обслуживание автотранспорта (4.9)

- Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10)

-Спорт (5.1)

-Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)

**Условно разрешенные виды использования:**

-Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2)

-Гостиничное обслуживание (4.7)

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- Объекты гаражного назначения (*без размещения автомобильных моек*) (2.7.1)

-Коммунальное обслуживание *(при условии соблюдения санитарных разрывов и норм)* (3.1)

-Земельные участки (территории) общего пользования (12)

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

Зона объектов культового назначения ОД 7 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)

- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)

-Среднеэтажная жилая застройка (2.5)

-Культурное развитие (3.6)

-Магазины (4.4)

-Общественное питание (4.6)

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- Объекты гаражного назначения (*без размещения автомобильных моек*) (2.7.1)

-Коммунальное обслуживание *(при условии соблюдения санитарных разрывов и норм)* (3.1)

-Историко-культурная деятельность (9.3)

-Земельные участки (территории) общего пользования (12)

**ЗОНА РЕКРЕАЦИОННЫХ И ОТКРЫТЫХ ПРИРОДНЫХ**

**ТЕРРИТОРИЙ – Р, ОТ.**

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:** на землях рекреационного назначения и открытых природных территориях запрещается деятельность, не соответствующая их целевому назначению.

**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)

- Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10)

-Спорт (5.1)

-Туристическое обслуживание (5.2.1)

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

-Земельные участки (территории) общего пользования (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)

-Туристическое обслуживание (5.2.1)

-Общее пользование водными объектами (11.1)

**Условно разрешенные виды использования:**

-Общественное питание (4.6)

-Развлечения (4.8)

-Обслуживание автотранспорта (4.9)

- Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10)

-Спорт (5.1)

- Санаторная деятельность (9.2.1)

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- Объекты гаражного назначения (*без размещения автомобильных моек*) (2.7.1)

-Коммунальное обслуживание *(при условии соблюдения санитарных разрывов и норм)* (3.1)

-Земельные участки (территории) общего пользования (12)

**ОТ 1. Федеральные и городские леса**

Градостроительные регламенты для лесов не устанавливаются (статья 36 п.6 ГрК 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 самодеятельного 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:**

-Земельные участки (территории) общего пользования (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. Отнесение видов разрешенного использования к конкретной территориальной зоне (П1, П2, П3, П4-П5) производственной зоны П осуществляется в соответствии с принятой санитарно-защитной зоной предприятия, сооружения и иного объекта.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**

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.

**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)

*-* Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1)

*-*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)

*-* Объекты придорожного сервиса (4.9.1)

-Тяжелая промышленность (6.2)

*-* Автомобилестроительная промышленность (6.2.1)

-Легкая промышленность (6.3)

*-* Фармацевтическая промышленность (6.3.1)

-Пищевая промышленность (6.4)

-Строительная промышленность (6.6)

-Энергетика (6.7)

-Склады (6.9)

*-* Целлюлозно-бумажная промышленность (6.11)

-Автомобильный транспорт (7.2)

-Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)

- Специальная деятельность (12.2)

**Условно разрешенные виды использования:**

-Бытовое обслуживание (3.3)

-Магазины (4.4)

- Атомная энергетика (6.7.1)

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

-Коммунальное обслуживание *(при условии соблюдения санитарных разрывов и норм) (3.1)*

*-*Деловое управление (4.1)

-Земельные участки (территории) общего пользования (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)

- Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1)

-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)

- Объекты придорожного сервиса (4.9.1)

-Тяжелая промышленность (6.2)

- Автомобилестроительная промышленность (6.2.1)

-Легкая промышленность (6.3)

- Фармацевтическая промышленность (6.3.1)

-Пищевая промышленность (6.4)

-Строительная промышленность (6.6)

-Энергетика (6.7)

-Склады (6.9)

*-* Целлюлозно-бумажная промышленность (6.11)

-Автомобильный транспорт (7.2)

-Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)

- Специальная деятельность (12.2)

**Условно разрешенные виды использования:**

-Бытовое обслуживание (3.3)

~~-~~ Приюты для животных (3.10.2)

-Магазины (4.4)

- Атомная энергетика (6.7.1)

-Связь (6.8)

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

-Коммунальное обслуживание *(при условии соблюдения санитарных разрывов и норм) (3.1)*

*-*Деловое управление (4.1)

-Земельные участки (территории) общего пользования (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:**

- Объекты гаражного назначения (2.7.1)

-Коммунальное обслуживание (*при условии соблюдения санитарных разрывов и норм*) (3.1)

-Обеспечение научной деятельности (3.9)

- Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1)

-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)

- Объекты придорожного сервиса (4.9.1)

-Тяжелая промышленность (6.2)

- Автомобилестроительная промышленность (6.2.1)

-Легкая промышленность (6.3)

- Фармацевтическая промышленность (6.3.1)

-Пищевая промышленность (6.4)

-Строительная промышленность (6.6)

-Энергетика (6.7)

-Склады (6.9)

- Целлюлозно-бумажная промышленность (6.11)

-Автомобильный транспорт (7.2)

-Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)

**Условно разрешенные виды использования:**

-Бытовое обслуживание (3.3)

~~-~~ Приюты для животных (3.10.2)

-Магазины (4.4)

-Связь (6.8)

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

-Коммунальное обслуживание *(при условии соблюдения санитарных разрывов и норм) (3.1)*

*-*Деловое управление (4.1)

-Земельные участки (территории) общего пользования (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 различныхвидов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

**Основные виды разрешенного использования:**

- Объекты гаражного назначения (2.7.1)

-Коммунальное обслуживание (*при условии соблюдения санитарных разрывов и норм*) (3.1)

-Обеспечение научной деятельности (3.9)

- Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1)

-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)

- Объекты придорожного сервиса (4.9.1)

-Тяжелая промышленность (6.2)

- Автомобилестроительная промышленность (6.2.1)

-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)

~~-~~ Приюты для животных (3.10.2)

-Магазины (4.4)

- Фармацевтическая промышленность (6.3.1)

-Связь (6.8)

- Целлюлозно-бумажная промышленность (6.11)

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

-Коммунальное обслуживание *(при условии соблюдения санитарных разрывов и норм) (3.1)*

*-*Деловое управление (4.1)

-Историко-культурная деятельность (9.3)

-Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

**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.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**

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

**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:**

- Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1)

-Обслуживание автотранспорта (4.9)

- Объекты придорожного сервиса (4.9.1)

-Связь (6.8)

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

-Историко-культурная деятельность (9.3)

-Земельные участки (территории) общего пользования (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)

**Условно разрешенные виды использования:**

-Обслуживание автотранспорта (4.9)

- Объекты придорожного сервиса (4.9.1)

-Связь (6.8)

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

-Коммунальное обслуживание *(при условии соблюдения санитарных разрывов и норм) (3.1)*

*-*Деловое управление (4.1)

**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:**

- Объекты гаражного назначения (2.7.1)

-Коммунальное обслуживание (*при условии соблюдения санитарных разрывов и норм*) (3.1)

-Общественное питание (4.6)

- Объекты придорожного сервиса (4.9.1)

-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)

- Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1)

-Магазины (4.4)

- Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10)

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

-Коммунальное обслуживание *(при условии соблюдения санитарных разрывов и норм) (3.1)*

*-*Деловое управление (4.1)

-Историко-культурная деятельность (9.3)

-Земельные участки (территории) общего пользования (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)

**Условно разрешенные виды использования:**

-Деловое управление (4.1)

-Склады (6.9)

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

-Земельные участки (территории) общего пользования (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)

**Условно разрешенные виды использования:**

-Деловое управление (4.1)

-Склады (6.9)

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

-Земельные участки (территории) общего пользования (12)

**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.

**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.

**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)

**Условно разрешенные виды использования:**

-Склады (*связанные с обслуживанием и эксплуатацией источников водоснабжения)(6.9)*

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

-Деловое управление (*связанное с обслуживанием и эксплуатацией источников водоснабжения)* (4.1)

**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.

**Основные виды разрешенного использования:**

- Растениеводство (1.1)

- Пчеловодство (1.12)

- Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (1.16)

- Ведение огородничества (13.1)

- Ведение садоводства (13.2)

- Ведение дачного хозяйства (13.3)

**Условно разрешенные виды использования:**

- Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15)

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- Обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18)

- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

**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).

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства** на территории водоохранных зон устанавливаются 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. Ограничения определяются специальными режимами осуществления хозяйственной и иной деятельности, установленными [Водным кодексом](garantF1://12047594.500) Российской Федерации.

На территории водоохранных зон запрещается:

- использование сточных вод для удобрения почв;

- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах прибрежных защитных полос наряду с вышеперечисленными ограничениями запрещается:

- распашка земель;

- размещение отвалов размываемых грунтов;

- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

**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 701 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. 701 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.**

**Основные виды разрешенного использования:**

-Для индивидуального жилищного строительства (2.1)

- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)

-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)

- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)

~~-~~ Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)

**Условно разрешенные виды использования:**

- Объекты гаражного назначения (2.7.1)

- Деловое управление (4.1)

-Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2)

-Магазины (4.4)

- Общественное питание *(при условии соблюдения санитарных разрывов и норм)* (4.6)

-Обслуживание автотранспорта (4.9)

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- Объекты гаражного назначения (*без размещения автомобильных моек*) (2.7.1)

-Коммунальное обслуживание *(при условии соблюдения санитарных разрывов и норм)* (3.1)

- Спорт (5.1)

- Связь (6.8)

- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

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

**Основные виды разрешенного использования:**

-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)

-Общественное управление (3.8)

-Рынки (4.3)

-Магазины (4.4)

**Условно разрешенные виды использования:**

-Стационарное медицинское обслуживание (3.4.2)

-Религиозное использование (3.7)

-Деловое управление (4.1)

-Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2)

-Развлечения (4.8)

-Обслуживание автотранспорта (4.9)

-Объекты придорожного сервиса (4.9.1)

-Склады (6.9)

-Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- Объекты гаражного назначения (*без размещения автомобильных моек*) (2.7.1)

-Коммунальное обслуживание *(при условии соблюдения санитарных разрывов и норм)* (3.1)

-Историко-культурная деятельность (9.3)

**-** Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

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

**Основные виды разрешенного использования:**

- Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15)

-Коммунальное обслуживание *(при условии соблюдения санитарных разрывов и норм)* (3.1)

-Деловое управление (4.1)

-Обслуживание автотранспорта (4.9)

-Объекты придорожного сервиса (4.9.1)

-Производственная деятельность (6.0)

-Железнодорожный транспорт (7.1)

**Условно разрешенные виды использования:**

-Трубопроводный транспорт (7.5)

-Специальное пользование водными объектами (11.2)

-Специальная деятельность (12.2)

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

-Обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18)

-Коммунальное обслуживание *(при условии соблюдения санитарных разрывов и норм) (3.1)*

*-*Деловое управление (4.1)

-Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

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

**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)

-Отдых (рекреация) (5.0)

-Общее пользование водными объектами (11.1)

**Условно разрешенные виды использования:**

-Религиозное использование (3.7)

-Общественное питание (4.6)

-Обслуживание автотранспорта (4.9)

- Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10)

- Санаторная деятельность (9.2.1)

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

-Коммунальное обслуживание *(при условии соблюдения санитарных разрывов и норм) (3.1)*

-Историко-культурная деятельность (9.3)

-Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

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

**Основные виды разрешенного использования:**

-Коммунальное обслуживание (*при условии соблюдения санитарных разрывов и норм*) (3.1)

-Религиозное использование (3.7)

-Ритуальная деятельность (12.1)

**Условно разрешенные виды использования:**

-Деловое управление (4.1)

-Склады (6.9)

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

-Коммунальное обслуживание *(при условии соблюдения санитарных разрывов и норм) (3.1)*

-Земельные участки (территории) общего пользования (12)

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.

Приложение № 3 к решению Совета муниципального образования город Балаково от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_

«1. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности, для ведения садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства устанавливаются законом Саратовской области.

2. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых для индивидуального жилищного строительства (за исключением случаев, предусмотренных законодательством), составляют:

- максимальный размер:

в условиях сложившейся застройки (существующие объекты недвижимости) - по сложившемуся землепользованию с учётом технических регламентов, при их отсутствии - с учетом применяемых строительных, санитарных и иных норм и правил;

вновь предоставляемых земельных участков - 1000 кв.м;

- минимальный размер:

в условиях реконструкции сложившейся застройки - по сложившемуся землепользованию с учетом технических регламентов, при их отсутствии - с учетом применяемых строительных, санитарных и иных норм и правил;

вновь предоставляемых земельных участков - 300 кв.м.

3. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых для ведения личного подсобного хозяйства, составляют:

максимальный - 3000 кв.м;

минимальный - 600 кв.м.

Предельные (минимальные или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в [таблице 1](#sub_8855) для каждой территориальной зоны, определенной Правилами.