

Решение Оренбургского городского Совета от 25 декабря 2012 г. N 557  
"Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования "город  
Оренбург"

С изменениями и дополнениями от: 4 марта, 24 декабря 2014 г., 16 июня, 22 декабря 2015 г., 26 декабря 2016 г.

О правилах землепользования и застройки в Оренбургской области см. [справку](#)

На основании [статей 12, 132](#) Конституции Российской Федерации, [статей 16, 35](#) Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" и, руководствуясь [статьей 27](#) Устава города Оренбурга, Оренбургский городской Совет решил:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки муниципального образования "город Оренбург" согласно [приложению 1](#).

2. Признать утратившими силу отдельные правовые акты Оренбургского городского Совета согласно [приложению 2](#).

3. Установить, что настоящее решение Совета вступает в силу после его [официального опубликования](#) в газете "Вечерний Оренбург".

4. Поручить организацию исполнения настоящего решения Совета главе администрации города Оренбурга Арапову Е.С.

5. Возложить контроль за исполнением настоящего решения Совета на председателя постоянного депутатского комитета по муниципальному хозяйству Демидова Е.И.

Глава города Оренбурга

Ю.Н. Мищеряков

**Приложение 1**  
**к решению Оренбургского**  
**городского Совета**  
**от 25 декабря 2012 г. N 557**

**Правила**  
**землепользования и застройки муниципального образования "город Оренбург"**

С изменениями и дополнениями от:

4 марта, 24 декабря 2014 г., 16 июня, 22 декабря 2015 г., 26 декабря 2016 г.

Правила землепользования и застройки муниципального образования "город Оренбург" (далее - Правила) являются муниципальным правовым актом, принятым в соответствии с [Градостроительным кодексом](#) Российской Федерации, [Земельным кодексом](#) Российской Федерации, [Федеральным законом](#) от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Оренбургской области, [Уставом](#) муниципального образования "город Оренбург", [Генеральным планом](#) города Оренбурга на период до 2025 года, утвержденным [решением](#) Оренбургского городского Совета от 10.10.2008 N 674, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования "город Оренбург", охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

**Часть 1. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений**

## Глава 1. Общие положения

Информация об изменениях:

*Решением Оренбургского городского Совета от 26 декабря 2016 г. N 284 в статью 1 настоящего приложения внесены изменения, вступающие в силу после официального опубликования названного решения*

*См. текст статьи в предыдущей редакции*

**Статья 1.** Основные понятия и термины, используемые в Правилах

Понятия "муниципальное образование", "город Оренбург", "город" в соответствии с **Уставом** муниципального образования "город Оренбург" используются в тексте настоящих Правил как равнозначные.

В тексте настоящих Правил используются следующие основные понятия и термины:

**акт приемки объекта капитального строительства** - документ о завершении строительства, реконструкции на основании договора, оформленный в соответствии с требованиями **гражданского законодательства**, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком) работ по строительству, реконструкции объекта капитального строительства, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены.

**временно расположенные объекты** - сооружения, выполненные из легких конструкций, не предусматривающих устройство заглубленных фундаментов и подземных сооружений.

**жилой дом блокированной застройки, не предназначенный для раздела на квартиры, имеющий одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами** - жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования. В соответствии с **частью 2 статьи 49** Градостроительного кодекса Российской Федерации государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации, подготовленной для строительства жилых домов блокированной застройки;

**градостроительная деятельность** - деятельность по развитию территорий, в том числе городов, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений;

**градостроительное зонирование** - зонирование территории муниципального образования "город Оренбург" в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

**градостроительные изменения** - изменение параметров, видов использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства в соответствии с требованиями градостроительного регламента;

**градостроительный план земельного участка** - документ, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах, разрешенном использовании земельного участка и иную информацию в соответствии с **частью 3 статьи 44** Градостроительного кодекса Российской Федерации, используемый для разработки проекта границ застроенного или подлежащего застройке земельного участка, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

**градостроительный регламент** - устанавливаемые в пределах границ соответствующей

территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

ГАРАНТ:

По-видимому, в тексте предыдущего абзаца допущена опечатка. Вместо "для населения, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства" имеется в виду "для населения"

**жилой дом** - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании;

**застройка** - это строительство, реконструкция на земельном участке зданий и сооружений (в том числе на месте сносимых объектов) самим собственником или с разрешения собственника другими лицами, при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, выполнении инженерных изысканий, подготовки проектной документации, а также требований о целевом назначении земельного участка;

**застройщик** - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных **бюджетным законодательством** Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

**земельные участки общего пользования** - земельные участки, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (для прохода, проезда, обслуживания сетей и объектов инженерно-технического обеспечения) и не подлежащие приватизации, с отображением их в документации по планировке территории в виде границ зон действия публичных сервитутов;

**зона водоохранная** - территория, которая примыкает к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в соответствии с **Водным Кодексом** РФ 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.

**зона санитарно-защитная** - специальная территория с особым режимом использования вокруг объектов и производств, являющихся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения

на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормами, а для предприятий I и II класса опасности - как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения. По функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером между жилыми кварталами и источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме;

**зоны охраны памятников истории и культуры** - зоны с особыми условиями использования территории, регулируемые **законодательством** об объектах культурного наследия, границы которых установлены и описаны в составе градостроительных регламентов в соответствии с действующим законодательством об объектах культурного наследия;

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

**инженерная подготовка территории** - комплекс инженерных мероприятий по освоению территории, обеспечивающих размещение объектов капитального строительства (вертикальная планировка, организация поверхностного стока, удаление застойных вод, регулирование водотоков, устройство и реконструкция водоемов, берегоукрепительных сооружений, благоустройство береговой полосы, понижение уровня грунтовых вод, защита территории от затопления и подтопления, освоение оврагов, дренаж, выторфовка, подсыпка и т.д.);

**инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры** - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование города Оренбурга;

**инженерные изыскания** - изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования;

**капитальный ремонт объектов капитального строительства** (за исключением линейных объектов) (далее капитальный ремонт) - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;

**капитальный ремонт линейных объектов** - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

**карта градостроительного зонирования** - карта в составе "Правил землепользования и застройки города Оренбурга", на которой отображаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения;

**красные линии** - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов;

**линии регулирования застройки** - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или с отступом от красных линий и, в соответствии с [Градостроительным кодексом](#) Российской Федерации, определяющие место допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

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

**Личное подсобное хозяйство** - форма непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции. Для ведения личного подсобного хозяйства могут использоваться земельный участок в границах населенного пункта (приусадебный земельный участок) и земельный участок за пределами границ населенного пункта (полевой земельный участок). Приусадебный земельный участок используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов. Полевой земельный участок используется исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нем зданий и строений;

**межевание** - комплекс работ по установлению, изменению и закреплению в проекте межевания и на местности границ существующих и вновь образуемых земельных участков как объектов недвижимости с закреплением таких границ межевыми знаками и определению их координат;

**многоквартирный жилой дом** - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный жилой дом содержит в себе элементы общего имущества собственников жилых помещений в соответствии с [жилищным законодательством](#);

**несущие конструкции здания** - строительные конструкции, образующие заданную проектом схему здания, обеспечивающие его пространственную устойчивость при расчетных внешних воздействиях.

**объект капитального строительства** - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

**объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации** - объекты недвижимого имущества (включая объекты археологического наследия) и иные объекты с исторически связанными с ними территориями, произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры;

**озелененные территории общего пользования** - благоустроенные озелененные территории (парки, городские сады, скверы, бульвары и зеленые насаждения вдоль улиц) на выделенных в установленном порядке земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые свободен для неограниченного круга лиц;

**озелененные территории специального назначения** - озелененные участки санитарно-защитных, водоохраных, защитно-мелиоративных, противопожарных зон, кладбищ, насаждения вдоль автомобильных и железных дорог, предназначенные для выполнения защитных, природоохраных функций, а также ботанические, зоологические и плодовые сады, питомники, цветочно-оранжерейные хозяйства;

**отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** - санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, отступление для конкретного земельного участка или объекта капитального строительства от предельных параметров разрешенного строительства (высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.), обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его несоответствия установленным минимальным размерам, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик;

**парковка (парковочное место)** - специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка;

**правила землепользования и застройки** - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

**проект межевания территории** - документ, разрабатываемый в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами;

**проектная документация** - документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

**проект планировки территории** - документ, подготавливаемый в целях обеспечения устойчивого развития территории и выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, линейных объектов, иных элементов) установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

**публичный сервитут** - право ограниченного пользования земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, субъекта Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков, в отношении которых оно устанавливается;

**реконструкция объектов капитального строительства** (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

**строительные изменения недвижимости** - изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции,

пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий, особо поименованных соответствующими нормативными правовыми актами);

**территориальное планирование** - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

**территориальные зоны** - зоны, для которых в настоящих правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

**территории общего пользования** - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);

**территория объекта культурного наследия** - территория, непосредственно занятая данным объектом культурного наследия и (или) связанная с ним исторически и функционально, являющаяся его неотъемлемой частью и установленная в соответствии с действующим законодательством;

**улица** - поименованный градостроительный объект, обеспечивающий транспортные и пешеходные связи между жилыми районами, а также между жилыми районами и промышленными зонами, общественными центрами, кварталами, имеющий линейные фиксированные по всей длине границы.

**улично-дорожная сеть** - система взаимосвязанных территориальных линейных объектов (улиц, проездов, набережных, бульваров) и территорий транспортных сооружений (развязок, тоннелей, и т.д.), являющихся территориями общего пользования;

**функциональные зоны** - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

**цокольный этаж** - этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений

**элемент планировочной структуры** - часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы). Виды элементов планировочной структуры устанавливаются **уполномоченным** Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

**этажность здания** - количество этажей, определяемое как сумма наземных этажей (в том числе мансардных) и цокольного этажа (в случае, если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отсыпки не менее чем на два метра).

## **Статья 2. Назначение и правовые основания Правил**

1. Правила являются правовым документом, назначение и содержание которого определены **статьей 30** Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Правила вводятся в целях:

а) создания условий для устойчивого развития территории города Оренбурга, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

б) создания условий для планировки территории города Оренбурга;

в) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

г) создания благоприятных условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Правила разработаны в соответствии с:

- **Градостроительным кодексом** Российской Федерации;

- **Земельным кодексом** Российской Федерации;

- **Водным кодексом** Российской Федерации;

- [Лесным кодексом](#) Российской Федерации;
- [Федеральным законом](#) от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации";
- [Федеральным законом](#) от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации";
- [Федеральным законом](#) от 10.01.2002 N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды";
- [Федеральным законом](#) от 30.03.1999 N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения";
- иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации;
- законами и нормативными правовыми актами Оренбургской области;
- муниципальными нормативными правовыми актами.

4. Правила разработаны с учетом [Генерального плана](#) города Оренбурга, утвержденного [решением](#) Оренбургского городского Совета от 10.10.2008 N 674.

5. Настоящие Правила обязательны для исполнения на территории муниципального образования "город Оренбург".

6. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- градостроительному зонированию территории муниципального образования "город Оренбург" и установлению градостроительных регламентов по видам разрешенного использования с учетом особых условий ее использования, а также параметров строительного изменения объектов капитального строительства;

- разделению (межеванию) городской территории на земельные участки, образуемые как объекты недвижимости с фиксированными границами путем разработки, согласования и утверждения проектов планировки, межевания;

- разработке и утверждению проектной документации на объект капитального строительства, реконструкции;

- выдаче разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

- предоставлению земельных участков гражданам и юридическим лицам;

- подготовке оснований и условий для принятия решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд, а также для установления сервитутов;

- обеспечению открытости и доступности для граждан и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам;

- внесению изменений в настоящие Правила;

- иным действиям, связанным с регулированием землепользования и застройки на территории муниципального образования "город Оренбург".

Правила применяются в равной степени ко всем участкам, расположенным в границах территориальных зон.

### Статья 3. Система градостроительных регламентов

1. Градостроительный регламент устанавливается в границах всех территориальных зон и определяет правовой режим земельных участков, равно как всего что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе возведения и эксплуатации объектов капитального строительства.

Информация об изменениях:

[Решением](#) Оренбургского городского Совета от 4 марта 2014 г. N 783 в пункт 2 статьи 3 настоящего приложения внесены изменения, [вступающие в силу](#) после [официального опубликования](#) названного решения

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

2. Правилами установлены два типа регламентов:

I тип - основные регламенты разрешенного использования земельных участков и объектов



недвижимости, расположенных в границах территориальных зон. Содержат перечень видов использования участка, вытекающих из его функционального назначения.

II тип - дополнительные регламенты ограничения градостроительной деятельности в зонах с особыми условиями использования территории. Содержат перечень запретов и ограничений, обусловленных наличием в пределах территориальных зон факторов, описанных в [главе 13](#) Правил.

3. Требования всех "основных" и "дополнительных" регламентов, установленных в Правилах применительно к конкретной территории, суммируется. Это значит, что к земельным участкам, иным объектам недвижимости применяются регламенты как основные, так и дополнительные, обусловленные распространением того или иного фактора, ограничивающего градостроительную деятельность. Следовательно, для земельных участков и объектов разрешенным является такой вид использования, который учитывает не только требования основного регламента, но и ограничения по природно-техногенным, санитарно-гигиеническим и экологическим условиям или условиям охраны памятников, если эти земельные участки попали в соответствующие зоны с особыми условиями использования территорий.

#### **Статья 4. Открытость и доступность информации о Правилах**

Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и текстовые документы, являются открытыми для всех физических, юридических, а также должностных лиц и публикуются в порядке, установленном для официального опубликования нормативных правовых актов города Оренбурга, и размещаются на [официальном интернет-портале](#) города Оренбурга;

Администрация города Оренбурга обеспечивает:

- возможность ознакомления с настоящими Правилами в Департаменте градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга, иных органах и организациях, участвующих в регулировании землепользования и застройки в городе Оренбурге;

- предоставление Департаментом градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах в соответствии с действующим законодательством.

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

#### **Статья 5. Участники отношений, в сфере землепользования и застройки**

1. Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку и их действиях:

а) В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты муниципального образования город Оренбург регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

- обращаются в орган местного самоуправления с заявлением о предоставлении земельного участка (земельных участков);

- являясь правообладателями земельных участков, иных объектов недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения объектов капитального строительства;

- являясь собственниками помещений в многоквартирных домах, по своей инициативе обеспечивают действия по формированию земельных участков многоквартирных домов

- осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

б) К указанным в [подпункте а\)](#) "иным действиям" в области землепользования и застройки отнесены, в частности:

- возведение некапитальных строений на земельных участках общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду;

- переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на

другой вид права, в том числе - переоформление права пожизненного наследуемого владения или права бессрочного пользования на право собственности и другие виды, предусмотренные законодательством;

- иные действия, связанные с землепользованием и застройкой.

Информация об изменениях:

*Решением Оренбургского городского Совета от 22 декабря 2015 г. N 75 в статью 6 настоящего приложения внесены изменения, вступающие в силу после официального опубликования названного решения*

*См. текст статьи в предыдущей редакции*

**Статья 6.** Действие Правил по отношению к документации по планировке территории, утвержденной в установленном порядке до введения в действие Правил

Глава города Оренбурга в установленном порядке принимает решения:

- о подготовке предложений о внесении изменений в Правила землепользования и застройки в связи с выявленным несоответствием их генеральному плану города Оренбурга, возникшим в результате внесения в такой генеральный план изменений;

- о приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

- о подготовке новой документации по планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может послужить основанием для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения состава и границ территориальных зон, видов разрешенного использования, предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам.

Внесение изменений в генеральный план города, утверждение иных документов территориального планирования (Российской Федерации, Оренбургской области) и планировки (применительно к территории города Оренбурга), внесение изменений в такие документы, утверждение новой документации по планировке территории, являются основаниями для внесения изменений в Правила в соответствии с процедурой, установленной **Градостроительным кодексом** Российской Федерации.

**Статья 7.** Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. Принятые до вступления в силу настоящих Правил муниципальные правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешительные и распорядительные акты органа местного самоуправления города Оренбурга об установлении права на использование земельных участков и объектов капитального строительства, правоустанавливающие документы на земельные участки и объекты капитального строительства, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными при условии, что их срок действия не истек.

3. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, использования самовольно занятых земельных участков регулируются **земельным законодательством**. Отношения по поводу самовольного строительства, использования самовольных построек регулируются **гражданским законодательством**.

**Статья 8.** Использование и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам

1. Земельный участок и прочно связанные с ним объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих "Правил", являются в соответствии с **частью 4 статьи 85**

Земельного кодекса Российской Федерации не соответствующими градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

- виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования для соответствующей территориальной зоны (например, жилые, рекреационные территории, больницы - в санитарно-защитной зоне, либо производственный объект, имеющий санитарную опасность, - среди жилищной застройки в центральной части города, либо полигон ТБО - в водоохранной зоне, либо кладбище - в прибрежной защитной полосе и т.п.);

- их размеры и параметры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

Указанные земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры.

2. В случаях, если использование не соответствующих градостроительному регламенту земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких объектов.

3. Реконструкция существующих объектов недвижимости, а также строительство новых объектов недвижимости, прочно связанных с указанными земельными участками, могут осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

#### **Статья 9. Сфера применения "Правил землепользования и застройки"**

1. Настоящие Правила применяются в качестве правового основания при решении следующих вопросов и действий в сфере градостроительных отношений на территории муниципального образования "город Оренбург":

- подготовки на основе документов территориального планирования города (генерального плана), проектов планировки и межевания отдельных его структурных единиц;

- разработки и согласование проектной документации для строительства, реконструкции объекта капитального строительства;

- подготовки решений об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, а также для установления публичных сервитутов;

- иных вопросов и действий, связанных с реализацией прав и обязанностей физических и юридических лиц, а также полномочий органов местного самоуправления в сфере землепользования и застройки.

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

#### **Статья 10. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки города Оренбурга**

1. Органами местного самоуправления, регулирующими землепользование и застройку в городе Оренбурге в части соблюдения настоящих Правил являются:

- Оренбургский городской Совет - осуществляет от имени населения города Оренбурга права собственника в отношении муниципальных земель, определяет в соответствии с [земельным законодательством](#) порядок предоставления и изъятия земельных участков для муниципальных нужд, а также распоряжения земельными участками на территории города Оренбурга;

- Глава города Оренбурга - высшее должностное лицо муниципального образования "город Оренбург";

- администрация города Оренбурга - владеет, пользуется и распоряжается имуществом,

находящимся в муниципальной собственности, в том числе муниципальными землями в порядке, установленном Оренбургским городским Советом.

Информация об изменениях:

*Решением Оренбургского городского Совета от 22 декабря 2015 г. N 75 в пункт 2 статьи 10 настоящего приложения внесены изменения, вступающие в силу после официального опубликования названного решения*

*См. текст пункта в предыдущей редакции*

2. К полномочиям Оренбургского городского Совета в области градостроительной деятельности относятся:

- утверждение документов территориального планирования городского округа;
- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
- утверждение правил землепользования и застройки и внесение в них изменений;
- и иные полномочия, определенные Уставом муниципального образования "город

Оренбург" и муниципальными правовыми актами.

Информация об изменениях:

*Решением Оренбургского городского Совета от 22 декабря 2015 г. N 75 в пункт 3 статьи 10 настоящего приложения внесены изменения, вступающие в силу после официального опубликования названного решения*

*См. текст пункта в предыдущей редакции*

3. К полномочиям администрации города Оренбурга относятся следующие полномочия:

- принятие решений и заключение договоров о развитии застроенных территорий, комплексном освоении территорий.

- планирование использования земель, находящихся в муниципальной собственности, путем утверждения проектов планировки и межевания территории;

- и иные полномочия, определенные Уставом муниципального образования "город Оренбург" и муниципальными правовыми актами.

4. В соответствии с федеральным законодательством и законодательством Оренбургской области до разграничения государственной собственности на землю администрация города Оренбурга осуществляет на территории административного центра Оренбургской области - города Оренбурга - распоряжение земельными участками в рамках предоставленных полномочий.

5. После разграничения государственной собственности на землю администрация города Оренбурга осуществляет управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности в полном объеме.

6. Регулирование и контроль землепользования и застройки со стороны администрации города Оренбурга осуществляют следующие отраслевые (функциональные) органы:

- Департамент градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга;

- Комитет по управлению имуществом города Оренбурга;

- иные органы, уполномоченные регулировать и контролировать земельные отношения в городе Оренбурге.

7. Органы местного самоуправления, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку:

- представляют заключения и информацию по запросу Главы города Оренбурга и Комиссии по землепользованию и застройке по вопросам, вынесенным на публичные слушания;

- участвуют в регулировании землепользования и застройки в рамках своих полномочий в соответствии с законодательством Российской Федерации и правовыми актами органов государственной власти Оренбургской области и правовыми актами органов местного самоуправления города Оренбурга.

Информация об изменениях:

*Решением Оренбургского городского Совета от 22 декабря 2015 г. N 75 пункт 8 статьи 10 настоящего приложения изложен в новой редакции, вступающей в силу после официального опубликования названного решения*

*См. текст пункта в предыдущей редакции*

8. Департамент градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга (далее - ДГиЗО) по вопросам применения настоящих Правил осуществляет полномочия, предусмотренные **решением** Оренбургского городского Совета от 18.02.2011 N 114 и иными муниципальными правовыми актами.

Информация об изменениях:

*Решением Оренбургского городского Совета от 22 декабря 2015 г. N 75 в статью 11 настоящего приложения внесены изменения, вступающие в силу после официального опубликования названного решения*

*См. текст статьи в предыдущей редакции*

**Статья 11.** Комиссия по землепользованию и застройке города Оренбурга

Комиссия по землепользованию и застройке (далее - Комиссия) осуществляет свою деятельность в соответствии с Положением, утвержденным постановлением администрации муниципального образования "город Оренбург".

Информация об изменениях:

*Решением Оренбургского городского Совета от 26 декабря 2016 г. N 284 в статью 12 настоящего приложения внесены изменения, вступающие в силу после официального опубликования названного решения*

*См. текст статьи в предыдущей редакции*

**Статья 12.** Полномочия в области землепользования и застройки, осуществляемые Государственным органом охраны объектов культурного наследия

- Функции уполномоченного органа в сфере государственной охраны объектов культурного наследия на территории Оренбургской области осуществляет Министерство культуры и внешних связей Оренбургской области (далее - Госорган) в рамках полномочий, определенных **Положением**, утвержденным указом Губернатора Оренбургской области.

- Границы ведения Госоргана в области охраны и использования памятников истории и культуры в части указанного контроля определяются границами зон действия ограничений, отображенными на **схеме** зон охраны памятников истории и культуры в составе настоящих Правил.

ДГиЗО обеспечивает сохранение, использование и популяризацию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), находящихся в собственности муниципального образования "город Оренбург".

### **Глава 3. Особенности использования земельных участков**

**Статья 13. Утратила силу**

Информация об изменениях:

*См. текст статьи 13*

**Статья 14. Утратила силу**

Информация об изменениях:

*См. текст статьи 14*

## Статья 15. Утратила силу

Информация об изменениях:

[См. текст статьи 15](#)

## Статья 16. Утратила силу

Информация об изменениях:

[См. текст статьи 16](#)

*Решением Оренбургского городского Совета от 4 марта 2014 г. N 783 в статью 17 настоящего приложения внесены изменения, вступающие в силу после официального опубликования названного решения*

[См. текст статьи в предыдущей редакции](#)

### Статья 17. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Собственник, землепользователь, землевладелец, арендатор недвижимости (с согласия собственника), обеспечивают внесение соответствующих изменений в правоустанавливающие документы.

3. В случае если правообладатель земельного участка и/или объекта капитального строительства запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенный вид использования, применяется порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в соответствии со [статьей 39](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации и в соответствии со [18](#) настоящих Правил.

ГАРАНТ:

По-видимому, в предыдущем абзаце после слов "и в соответствии со" пропущено слово - "статьей"

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

### Статья 18. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования) направляет заявление о предоставлении указанного разрешения в Комиссию по землепользованию и застройке.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования

подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии с порядком, установленным [статьей 39](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования либо об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их в уполномоченный орган.

Информация об изменениях:

*Решением Оренбургского городского Совета от 22 декабря 2015 г. N 75 в пункт 4 статьи 18 настоящего приложения внесены изменения, вступающие в силу после официального опубликования названного решения*

*См. текст пункта в предыдущей редакции*

4. Глава города Оренбурга принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования либо об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

5. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

6. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

#### **Статья 19. Отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, что не позволяет эффективно их использовать в рамках действующих Правил, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

2. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства регламентирован федеральным законодательством Российской Федерации.

### **Глава 4. Общие положения о планировке территории**

Информация об изменениях:

*Решением Оренбургского городского Совета от 22 декабря 2015 г. N 75 статья 20 настоящего приложения изложена в новой редакции, вступающей в силу после официального опубликования названного решения*

*См. текст статьи в предыдущей редакции*

## Статья 20. Документация по планировке территории

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

2. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка:

- проектов планировки территории;
- проектов межевания территории;
- градостроительных планов земельных участков.

3. Подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости.

4. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию, состав которых определяется [Градостроительным кодексом](#) Российской Федерации.

5. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

6. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

7. Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

- 1) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- 2) линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- 3) границы образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане территории, условные номера образуемых земельных участков;
- 4) границы территорий объектов культурного наследия;
- 5) границы зон с особыми условиями использования территорий;
- 6) границы зон действия публичных сервитутов.

8. В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков, подлежащих застройке, и может осуществляться подготовка градостроительных планов застроенных земельных участков.

## Статья 21. Градостроительные планы земельных участков

1. Архитектурно-строительное проектирование объекта капитального строительства должно разрабатываться в соответствии с документами градостроительного зонирования, документацией по планировке территории и осуществляется на основании градостроительного плана земельного участка.

2. Форма градостроительного плана земельного участка определяется Правительством Российской Федерации.

Информация об изменениях:

*Решением Оренбургского городского Совета от 4 марта 2014 г. N 783 в пункт 3 статьи 21 настоящего приложения внесены изменения, вступающие в силу после официального опубликования названного решения*

*См. текст пункта в предыдущей редакции*

3. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке распоряжением департамента градостроительства и земельных отношений администрации города



Оренбурга:

а) в составе проектов межевания территории в случаях, когда посредством документации по планировке территории впервые устанавливаются границы земельных участков, выделяемых из состава государственных или муниципальных земель для их последующего предоставления физическим и юридическим лицам в качестве образованных земельных участков для строительства, а также приобретения гражданами и юридическими лицами, имеющими в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в муниципальной или государственной собственности, прав на эти земельные участки;

б) в качестве самостоятельного документа (в случаях подачи заявлений правообладателями земельных участков, которые планируют реконструкцию, капитальный ремонт принадлежащих им зданий, строений, сооружений, их снос и строительство новых объектов на месте снесенных, и располагаемых в границах земельных участков, на которые имеются кадастровые паспорта, но отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков перестали соответствовать настоящим "Правилам" ввиду внесения изменений в Правила). В указанных случаях градостроительные планы земельных участков подготавливаются и утверждаются в течение 30 дней со дня поступления заявлений правообладателей земельных участков.

Информация об изменениях:

*Решением Оренбургского городского Совета от 22 декабря 2015 г. N 75 в пункт 4 статьи 21 настоящего приложения внесены изменения, вступающие в силу после официального опубликования названного решения*

*См. текст пункта в предыдущей редакции*

4. В целях формирования и сохранения архитектурного облика города, в том числе и в историческом центре, а также во избежание предпринимательских рисков до разработки проектной документации в полном объеме в департамент градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга заказчиком, предоставляются решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта.

## **Глава 5. Градостроительная подготовка территорий и формирование земельных участков**

Информация об изменениях:

*Решением Оренбургского городского Совета от 22 декабря 2015 г. N 75 статья 22 настоящего приложения изложена в новой редакции, вступающей в силу после официального опубликования названного решения*

*См. текст статьи в предыдущей редакции*

### **Статья 22. Понятие и виды градостроительной подготовки**

Градостроительная подготовка осуществляется с целью реализации полномочий органа местного самоуправления в сфере земельных и градостроительных отношений в порядке, предусмотренном **Земельным кодексом** Российской Федерации.

### **Статья 23. Утратила силу**

Информация об изменениях:

*См. текст статьи 23*

### **Статья 24. Утратила силу**

Информация об изменениях:

*См. текст статьи 24*

## Статья 25. Утратила силу

Информация об изменениях:

[См. текст статьи 25](#)

## Статья 26. Градостроительная подготовка земельных участков, в целях предоставления для целей, не связанных со строительством

### 1. Утратил силу

Информация об изменениях:

[См. текст пункта 1 статьи 26](#)

### 2. Утратил силу

Информация об изменениях:

[См. текст пункта 2 статьи 26](#)

### 3. Утратил силу

Информация об изменениях:

[См. текст пункта 3 статьи 26](#)

### 4. Утратил силу

Информация об изменениях:

[См. текст пункта 4 статьи 26](#)

### 5. Утратил силу

Информация об изменениях:

[См. текст пункта 5 статьи 26](#)

6. Размещение нестационарных торговых объектов определяется в соответствии со схемой размещения нестационарных торговых объектов, утвержденной постановлением администрации города Оренбурга.

7. Проект схемы размещения нестационарных торговых объектов разрабатывается уполномоченным органом администрации города Оренбурга и утверждается постановлением администрации города Оренбурга не позднее 01 января текущего года на основании [Федерального закона](#) от 28.12.2009 N 381-ФЗ "Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации", нормативных актов органа местного самоуправления в области регулирования торговой деятельности, а также градостроительных и земельных отношений.

Проект схемы обсуждается городской комиссией по размещению объектов нестационарной торговой сети на территории города Оренбурга. Решение принимается на основании действующего законодательства с учетом необходимости обеспечения устойчивого развития территорий, восполнения недостатка стационарной торговой сети и достижения нормативов минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов. Состав комиссии и порядок работы комиссии утверждается постановлением администрации города Оренбурга.

### 8. Утратил силу

Информация об изменениях:

[См. текст пункта 8 статьи 26](#)

### 9. Утратил силу

Информация об изменениях:

[См. текст пункта 9 статьи 26](#)

### 10. Утратил силу

Информация об изменениях:

[См. текст пункта 10 статьи 26](#)

## Статья 27. Утратила силу

Информация об изменениях:

*См. текст статьи 27*

## Статья 28. Утратила силу

Информация об изменениях:

*См. текст статьи 28*

## Статья 29. Утратила силу

Информация об изменениях:

*См. текст статьи 29*

## Статья 30. Утратила силу

Информация об изменениях:

*См. текст статьи 30*

## Глава 6. Строительные изменения объектов недвижимости

### Статья 31. Право на строительные изменения объектов недвижимости

1. Правообладатели земельных участков, иных объектов недвижимости, привлекаемые ими лица вправе производить строительные изменения объектов недвижимости.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, за исключением случаев, установленных [частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации](#).

### Статья 32. Подготовка проектной документации

1. Проектная документация разрабатывается в соответствии:

- с градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;
- техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативными техническими документами в части, не противоречащей [Федеральному закону от 27.12.2002 года № 184-ФЗ "О техническом регулировании"](#) и [Градостроительному кодексу Российской Федерации](#));
- местными нормативами градостроительного проектирования;
- результатами инженерных изысканий;
- техническими условиями подключения (технологического присоединения) проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения (технологического присоединения)).

2. Не допускается подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

3. Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

4. Материалы, содержащиеся в проектной документации, являются одним из условий для

выдачи разрешения на строительство, кроме случаев, определенных [Градостроительным кодексом Российской Федерации](#), когда разрешение на строительство не требуется.

5. Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям, создаваемым или реконструируемым в границах образованного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка.

6. Подготовку проектной документации вправе осуществлять лица, указанные в [части 5 статьи 48](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. В случае, если подготовка проектной документации осуществляется физическим или юридическим лицом на основании договора с застройщиком или техническим заказчиком, застройщик или технический заказчик обязан предоставить такому лицу документы, указанные в [части 6 статьи 48](#) Градостроительного кодекса РФ.

Информация об изменениях:

*Решением Оренбургского городского Совета от 24 декабря 2014 г. N 941 пункт 8 статьи 32 настоящего приложения изложен в новой редакции, вступающей в силу после официального опубликования названного решения*

*См. текст пункта в предыдущей редакции*

8. Технические условия подготавливаются и предоставляются в соответствии с [Правилами](#) определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и [Правилами](#) подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденными [Постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 N 83, а также в соответствии с [Правилами](#) подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения, а также об изменении и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации, утвержденными [Постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 30.12.2013 N 1314.

ГАРАНТ:

По-видимому, в тексте предыдущего абзаца допущена опечатка. Вместо "сетям газораспределения, а также об изменении и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации" имеется в виду "сетям газораспределения"

9. Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку, сроки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и срок действия технических условий, а также информация о плате за такое подключение (технологическое присоединение) предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления или правообладателей земельных участков, если иное не предусмотрено [законодательством](#) о газоснабжении в Российской Федерации. Срок действия предоставленных технических условий и срок внесения платы за такое подключение (технологическое присоединение) устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на три года или при комплексном освоении земельных участков в целях жилищного строительства не менее чем на пять лет, за исключением случаев, предусмотренных [законодательством](#) Российской Федерации. Правообладатель земельного участка в течение одного года или при комплексном освоении земельного участка в целях жилищного строительства в течение трех лет с момента предоставления технических условий и информации о плате за такое подключение (технологическое присоединение) должен определить необходимую ему для подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения нагрузку в пределах предоставленных ему технических условий. Обязательства организации, предоставившей технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку, сроки

подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и срок действия технических условий, прекращаются в случае, если в течение одного года или при комплексном освоении земельного участка в целях жилищного строительства в течение трех лет с момента предоставления правообладателю земельного участка указанных технических условий он не определит необходимую ему для подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения нагрузку в пределах предоставленных ему технических условий и не подаст заявку о таком подключении (технологическом присоединении).

10. Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение (технологическое присоединение) построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение (технологическое присоединение), предоставленными правообладателю земельного участка.

11. Уполномоченный орган администрации города Оренбурга не позднее чем за тридцать дней до дня проведения соответствующих торгов, либо до дня принятия решения о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для строительства, либо до дня принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта капитального строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, информацию о плате за подключение (технологическое присоединение).

12. Состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов определен в [статье 48](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации. Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, установлены в [Постановлении](#) Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 N 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию".

13. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных [статьей 49](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком при наличии положительного заключения экспертизы.

### **Статья 33. Согласование проектной документации**

Согласование проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям осуществляется в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

### **Статья 34. Экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий.**

1. В соответствии со [статьей 49](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполняемых для подготовки такой документации, подлежит государственной экспертизе, за исключением проектной документации, указанной в [части 2, 3 и 3.1 статьи 49](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Государственная экспертиза проектной документации и государственная экспертиза результатов инженерных изысканий проводятся федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Оренбургской области, уполномоченными на проведение

государственной экспертизы проектной документации, или подведомственными указанным органам государственными (бюджетными или автономными) учреждениями.

3. Проектная документация, указанная в [пункте 1](#) настоящей статьи подлежит государственной экспертизе независимо от источников ее финансирования и формы собственности на объекты капитального строительства, для которых она разрабатывается.

### **Статья 35. Разрешение на строительство**

Информация об изменениях:

*Решением Оренбургского городского Совета от 26 декабря 2016 г. N 284 в пункт 1 статьи 35 настоящего приложения внесены изменения, вступающие в силу после официального опубликования названного решения*

*См. текст пункта в предыдущей редакции*

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство.

Разрешение на строительство выдается в соответствии со [статьей 51](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации, Законами Оренбургской области, муниципальными правовыми актами города Оренбурга.

2. В границах муниципального образования "город Оренбург" подготовка и выдача разрешений на строительство осуществляется ДГиЗО, за исключением случаев, когда в соответствии с [п. 5, п. 6 ст. 51](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на строительство уполномочены выдавать федеральный орган исполнительной власти или орган исполнительной власти Оренбургской области.

Информация об изменениях:

*Решением Оренбургского городского Совета от 22 декабря 2015 г. N 75 в пункт 3 статьи 35 настоящего приложения внесены изменения, вступающие в силу после официального опубликования названного решения*

*См. текст пункта в предыдущей редакции*

3. Разрешение на строительство выдается по [форме](#), утвержденной [Приказом](#) Минстроя России от 19.02.2015 N 117/пр.

4. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается сроком на десять лет.

5. Срок действия разрешения на строительство при переходе прав на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

6. Разрешения на строительство объектов капитального строительства, составляющих государственную тайну, выдаются в соответствии с [законодательством](#) Российской Федерации о государственной тайне.

7. Строительство объектов капитального строительства без выдачи разрешения не допускается, за исключением случаев предусмотренных [частью 17 ст. 51](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

### **Статья 36. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства**

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства регулируется [статьей 52](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации, федеральными законами и принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами Российской Федерации, настоящими Правилами.

Информация об изменениях:

*Решением Оренбургского городского Совета от 26 декабря 2016 г. N 284 пункт 2 статьи 36 настоящего приложения изложен в новой редакции, вступающей в силу после официального*

*опубликования названного решения*

*См. текст пункта в предыдущей редакции*

2. Лицом, осуществляющим строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства, может являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или техническим заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо. Лицо, осуществляющее строительство, организует и координирует работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, обеспечивает соблюдение требований проектной документации, технических регламентов, техники безопасности в процессе указанных работ и несет ответственность за качество выполненных работ и их соответствие требованиям проектной документации. Лицо, осуществляющее строительство, вправе выполнять определенные виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства самостоятельно при наличии выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ и (или) с привлечением других лиц, имеющих такое свидетельство.

### **Статья 37. Осуществление строительного контроля и государственного строительного надзора**

Информация об изменениях:

*Решением Оренбургского городского Совета от 26 декабря 2016 г. N 284 пункт 1 статьи 37 настоящего приложения изложен в новой редакции, вступающей в силу после официального опубликования названного решения*

*См. текст пункта в предыдущей редакции*

1. Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, а также разрешенному использованию земельного участка и ограничениям, установленным в соответствии с **земельным** и иным законодательством Российской Федерации.

2. Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство.

В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или техническим заказчиком либо привлекаемым ими на основании договора физическим или юридическим лицом. Застройщик или технический заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

3. В процессе строительства, реконструкции проводится государственный строительный надзор в случаях, предусмотренных **частью 1 статьи 54** Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Предмет государственного строительного надзора определяется **частью 2 статьи 54** Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. В границах города Оренбурга государственный строительный надзор осуществляется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти и уполномоченным органом исполнительной власти Оренбургской области в соответствии с **Градостроительным кодексом** Российской Федерации.

### **Статья 38. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию**

Информация об изменениях:

*Решением Оренбургского городского Совета от 26 декабря 2016 г. N 284 пункт 1 статьи 38 настоящего приложения изложен в новой редакции, вступающей в силу после официального опубликования названного решения*

*См. текст пункта в предыдущей редакции*

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также ограничениям, установленным в соответствии с **земельным** и иным законодательством Российской Федерации.

Информация об изменениях:

*Решением Оренбургского городского Совета от 22 декабря 2015 г. N 75 в пункт 2 статьи 38 настоящего приложения внесены изменения, вступающие в силу после официального опубликования названного решения*

*См. текст пункта в предыдущей редакции*

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается ДГиЗО по **форме**, утвержденной **Приказом** Минстроя России от 19.02.2015 N 117/пр.

3. Не требуется получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в случаях предусмотренных нормами действующего законодательства.

## **Глава 7. Внесение изменений в "Правила землепользования и застройки"**

### **Статья 39. Основания и порядок внесения изменений в Правила**

1. Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном **статьями 31 и 32** Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Информация об изменениях:

*Решением Оренбургского городского Совета от 26 декабря 2016 г. N 284 в пункт 2 статьи 39 настоящего приложения внесены изменения, вступающие в силу после официального опубликования названного решения*

*См. текст пункта в предыдущей редакции*

2. Решение о внесении изменений в Правила принимается Главой города Оренбурга.

Основаниями для рассмотрения Главой города Оренбурга вопроса о внесении изменений в Правила являются:

а) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану города Оренбурга, возникшее в результате внесения в такой генеральный план изменений;

б) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

3. Правом инициативы внесения изменений в Правила обладают:

а) федеральные органы исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

б) органы исполнительной власти Оренбургской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;



в) органы местного самоуправления муниципального образования "город Оренбург" в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории городского округа;

г) физические или юридические лица в инициативном порядке, либо в случаях, если в результате применения Правил:

- земельные участки и объекты капитального строительства неэффективно используются;
- причиняется вред правообладателям земельных участков;
- снижается стоимость земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства;

- не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

Обращение, содержащее обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляется председателю Комиссии по землепользованию и застройке.

Информация об изменениях:

*Решением Оренбургского городского Совета от 22 декабря 2015 г. N 75 в пункт 4 статьи 39 настоящего приложения внесены изменения, вступающие в силу после официального опубликования названного решения*

*См. текст пункта в предыдущей редакции*

4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или о его отклонении с указанием причин отклонения, и направят это заключение Главе города Оренбурга.

Информация об изменениях:

*Решением Оренбургского городского Совета от 22 декабря 2015 г. N 75 в пункт 5 статьи 39 настоящего приложения внесены изменения, вступающие в силу после официального опубликования названного решения*

*См. текст пункта в предыдущей редакции*

5. Глава города Оренбурга с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта документа о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителем.

#### **Статья 40. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

1. В соответствии со [статьями 28 и 31](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Обязательному рассмотрению на публичных слушаниях подлежат следующие вопросы:

- 1) проект Генерального плана города Оренбурга;
- 2) внесение изменений в Генеральный план города Оренбурга;
- 3) проект Правил;
- 4) внесение изменений в Правила;
- 5) о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;
- 6) о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 7) проекты планировки территории и проекты межевания территории;
- 8) проекты межевания территории, подготовленные в виде отдельного документа.

3. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки организуются и проводятся Комиссией в [порядке](#), определяемом [решением](#) Оренбургского городского Совета от

25.04.2011 N 119 "Об утверждении Положения о публичных слушаниях на территории муниципального образования "город Оренбург".

4. Участники публичных слушаний вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемого вопроса для включения их в протокол слушаний.

## **Глава 8. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности в городе Оренбурге**

**Статья 41.** Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности

1. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности - организованный в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности, систематизированный свод документированных сведений о развитии территорий, их застройке, земельных участках, объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений.

2. Целью ведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности является обеспечение органов государственной власти и местного самоуправления, физических и юридических лиц, достоверными сведениями, необходимыми для осуществления градостроительной, инвестиционной и иной хозяйственной деятельности, проведения землеустройства.

Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности являются открытыми и общедоступными, за исключением сведений, отнесенных федеральными законами к категории ограниченного доступа.

3. Органом, уполномоченным на ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, является ДГиЗО.

Ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, а также предоставление сведений из этой системы осуществляется в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

**Статья 42.** Состав документов и материалов, размещаемых в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности

Состав документов и материалов, размещаемых в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, определяется в соответствии со [статьей 56](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

## **Глава 9. Контроль за использованием объектов недвижимости. Ответственность за нарушение Правил**

**Статья 43.** Контроль за использованием объектов недвижимости

Информация об изменениях:

[Решением Оренбургского городского Совета от 26 декабря 2016 г. N 284 в пункт 1 статьи 43 настоящего приложения внесены изменения, вступающие в силу после официального опубликования названного решения](#)

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

1. Контроль за использованием объектов недвижимости осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым, в соответствии с действующим законодательством, предоставлены такие полномочия.

Муниципальный земельный контроль на территории города Оренбурга осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, установленном [Законом Оренбургской области от 27.10.2016 N 30/8-VI-ОЗ "О порядке осуществления муниципального земельного контроля на территории Оренбургской области"](#), а также принятыми в соответствии с ними муниципальными правовыми актами города Оренбурга, с учетом положений [статьи 72](#) Земельного кодекса РФ.

2. Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости.

#### **Статья 44. Ответственность за нарушение Правил**

За нарушение норм, установленных настоящими Правилами, физические, юридические и должностные лица несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

Информация об изменениях:

*Решением Оренбургского городского Совета от 4 марта 2014 г. N 783 часть 2 настоящего приложения изложена в новой редакции, вступающей в силу после официального опубликования названного решения*

*См. текст части в предыдущей редакции*

## **Часть 2. Регулирование землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования**

### **Глава 10. Градостроительное зонирование территории**

Информация об изменениях:

*Решением Оренбургского городского Совета от 26 декабря 2016 г. N 284 статья 45 настоящего приложения изложена в новой редакции, вступающей в силу после официального опубликования названного решения*

*См. текст статьи в предыдущей редакции*

#### **Статья 45. Виды и кодовое обозначение территориальных зон**

Для целей настоящих Правил в границах земель муниципального образования "город Оренбург" установлены следующие виды территориальных зон:

1. Зоны особого регулирования градостроительной деятельности в общегородском историческом центре "ИЦ":

- "ИЦ.1" - зона с преобладанием административно-деловой функции;
- "ИЦ.2" - зона с преобладанием культурно-просветительской функции.

2. Жилые зоны "Ж":

- "Ж.1" - зона индивидуальной жилой застройки (1 - 3 этажа);
- "Ж.2" - зона малоэтажной (до 4 этажей) и блокированной (до 3 этажей) застройки;
- "Ж.3" - зона среднеэтажной (5 - 8 этажей) и многоэтажной (9 этажей и выше) застройки домами многоквартирными;

- "Ж.4" - зона застройки домами смешанной этажности в зоне выборочной реконструкции;
- "Ж.5" - зона садоводческих объединений.

3. Общественно-деловые зоны "ОД":

- "ОД.1" - зона многофункциональных центров обслуживания и общественно-деловой активности;

- "ОД.2" - зона общественно-деловой активности вдоль городских магистралей;
- "ОД.3" - зона крупных торговых комплексов, рынков;
- "ОД.4" - зона объектов здравоохранения и социального обслуживания;
- "ОД.5" - зона медицинских стационаров с особым режимом работы;
- "ОД.6" - зона объектов науки, высшего, среднего и специального образования;
- "ОД.7" - зона спортивно-зрелищных объектов;
- "ОД.8" - зона культурного комплекса "Национальная деревня".

#### 4. Рекреационные зоны и озелененные территории "Р":

- "Р.0" - зона особо охраняемых природных территорий;
- "Р.1" - зона озелененных территорий общего пользования;
- "Р.2" - зона лесопокрытых территорий (городские леса и лесопарки);
- "Р.3" - зона открытых пространств, используемых населением в рекреационных целях;
- "Р.4" - зона территорий и учреждений длительного отдыха;
- "Р.5" - зона озелененных территорий специального назначения.

#### 5. Производственные зоны "П":

- "П.1" - зона производственных и коммунально-складских объектов, сохраняемых

Генеральным планом города;

- "П.2" - зона объектов производственных и коммунально-складских, подлежащих выносу, комплексной реконструкции и/или перепрофилированию в соответствии с принятыми решениями органов местного самоуправления;

- "П.3" - зона объектов производственных и коммунально-складских, требующих принятия дополнительных решений по выносу или комплексной реконструкции.

#### 6. Зоны транспортной инфраструктуры "Т":

- "Т.1" - зона полосы отвода железной дороги;
- "Т.2" - зона городских автодорог и объектов обслуживания автотранспорта.

#### 7. Зоны специального назначения "СН":

- "СН.1" - зона режимных объектов;
- "СН.2" - зона кладбищ;
- "СН.3" - зона полигонов ТКО, очистных сооружений.

#### 8. Зоны резервирования территории для государственных и муниципальных нужд "РТ":

- "РТ.2" - зона для целей размещения производственных объектов, как вновь возводимых, так и перемещаемых по решению о выносе;

- "РТ.3" - зона для муниципальных нужд (реконструкция основных магистралей).

#### 9. Зона сельскохозяйственного использования "СХ":

- "СХ" - зона сельскохозяйственного использования.

### **Статья 46. Особенности размещения и эксплуатации линейных и точечных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры**

#### 1. Общие положения

1.1. В пределах территориальных зон всех видов (кроме специально оговоренных в соответствующих регламентах) могут находиться линейные и точечные объекты, на которые в соответствии со [статьей 36](#) Градостроительного кодекса РФ не распространяется действие градостроительного регламента данной территориальной зоны.

К линейным объектам относятся линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты).

К точечным объектам относятся стационарные технические и конструктивные элементы указанных выше линейных объектов: опоры линий электропередачи, трансформаторные подстанции, насосные станции и колодцы систем инженерной инфраструктуры города, а также объекты обслуживания автотранспорта (станции техобслуживания, автозаправочные станции) если

для их размещения выделяются незначительные по размерам (до 0,1 га) специальные земельные участки.

Информация об изменениях:

*Решением Оренбургского городского Совета от 24 декабря 2014 г. N 941 в пункт 2 статьи 46 настоящего приложения внесены изменения, вступающие в силу после официального опубликования названного решения*

*См. текст пункта в предыдущей редакции*

## 2. Объекты водоснабжения и канализации

К линейным объектам водоснабжения и канализации применяются следующие требования:

- территории водопроводных сооружений исключаются из рекреационного и хозяйственного использования, их использование возможно только под профильные функции;

- необходимое условие для объектов, существующих в санитарно-защитной полосе магистральных водоводов - отсутствие источников загрязнения почвы и грунтовых вод. Вдоль линии водоводов устанавливается сервитут (ст. 16 настоящих Правил);

- вдоль линии канализационных коллекторов устанавливается сервитут (ст. 16 настоящих Правил).

## 3. Объекты энергоснабжения

### а) Электроснабжение

В постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям для размещения стационарных элементов сетей и линий: опоры линий связи и электрических линий; мачт и башен радиорелейных линий связи, линий электропередачи; надземных сооружений кабельных и воздушных линий связи и электропередачи. Как правило, размеры этих участков нормируются в соответствии с ВСН "Нормы отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38 - 750 кВ". Они изымаются из состава тех землепользований, на территории которых проходит линия связи или электролиния.

Во временное пользование (на период строительства) участки предоставляются в виде полос всей длины трассы прокладки подземного кабеля или подвески проводов воздушных линий. Размеры этих участков определяются в соответствии с ВСН "Нормы отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38 - 750 кВ" по проектам.

К линейным объектам применяются следующие требования:

- использование земель над кабельными линиями и под проводами воздушных линий, а также в створе радиорелейных станций должно осуществляться землепользователями и собственниками земли с соблюдением мер, обеспечивающих сохранность и бесперебойную работу указанных объектов в соответствии с правилами охраны линий связи и электрических сетей - в соответствии с [Постановлением](#) Правительства РФ от 24.02.2009 N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон";

- предприятия связи вправе сооружать воздушные, кабельные и радиорелейные линии связи и устраивать различные приспособления для их обслуживания и ремонта на всех земельных участках, в т.ч. и в полосах отвода и запретных зонах, независимо от их ведомственной подчиненности;

- сроки, содержание и условия проведения этих работ согласовываются с соответствующими землепользователями;

- для проведения работ по техническому обслуживанию и ремонту электрических сетей и линий связи вдоль них устанавливаются охранные зоны, в пределах которых вводится особый режим использования земель;

- ширина зон устанавливается различной в зависимости от вольтажа электрических линий и от местности прохождения линий;

- при прохождении воздушных линий связи по залесенной местности вдоль нее устраивается просека, ширина которой зависит от нормативных требований;

- при прохождении линий электропередачи и связи в парках, заповедниках, по территории зеленых зон вокруг населенных пунктов, ценным лесным массивам, защитным, охранным или запретным зонам ширина просек устанавливается в соответствии с нормативными требованиями;

- при прохождении линий через территорию садов с насаждениями высотой не более 4 метров, вырубка просек может не производиться;

- земельная площадь охранных зон линий электропередачи и связи не подлежит изъятию у землепользователей, по территории которых они проходят, но права их ограничиваются требованиями, предъявляемыми к охранный зоне или установлением сервитута. Организациям, эксплуатирующим линии электропередачи и связи, разрешается производить в охранных зонах земляные работы, необходимые для ремонта этих линий;

- плановые работы по ремонту и реконструкции электролиний и линий связи, проходящих по сельскохозяйственным угодьям, производятся по согласованию с землепользователями и, как правило, в период, когда эти угодья не заняты сельскохозяйственными культурами или когда есть возможность обеспечить сохранность этих культур.

#### **б) Газоснабжение**

Охранная зона объектов системы газоснабжения - территория с особыми условиями использования, которая устанавливается в порядке, определенном Правительством Российской Федерации, вдоль трассы газопроводов и вокруг других объектов данной системы газоснабжения в целях обеспечения нормальных условий эксплуатации таких объектов и исключения возможности их повреждения.

К линейным объектам применяются следующие требования:

- использование полосы земель над трубопроводами осуществляется землепользователем, по территории которого проложен трубопровод, по своему усмотрению без каких-либо официально установленных ограничений при общем установленном условии: оно должно осуществляться с соблюдением мер по обеспечению сохранности трубопроводов;

- запрещаются действия, которые могли бы причинить вред трубопроводу (глубокое бурение, взрывные работы, строительство сооружений, построек и др.);

- любые работы и действия, производимые в охранных зонах трубопроводов, кроме ремонтно-восстановительных и сельскохозяйственных работ, могут выполняться только при получении ордера на производство земельных работ в охранной зоне магистрального трубопровода от предприятия трубопроводного транспорта.

- разрешение на производство работ может быть выдано только при условии наличия у производителя работ проектной и исполнительной документации, на которой обозначены действующие трубопроводы;

- после завершения строительства трубопровода, временно занимаемые полосы земель приводятся в состояние, пригодное для использования по основному целевому назначению и возвращаются прежнему землепользователю;

- полевые сельскохозяйственные работы в охранных зонах трубопроводов производятся землепользователями с предварительным уведомлением предприятия трубопроводного транспорта об их начале;

- на орошаемых землях, находящихся в охранных зонах трубопроводов, работы, связанные с временным затоплением земель, производятся по согласованию между землепользователем и предприятием трубопроводного транспорта;

- в случае, когда установлено, что техническое состояние участка трубопровода требует выполнения ремонтных работ для предотвращения возможного его разрушения или утечки транспортируемой продукции, предприятие трубопроводного транспорта имеет право временно (до окончания ремонта) запретить проведение любых, в том числе сельскохозяйственных работ, кроме, связанных с ремонтом;

- организации, эксплуатирующие системы газоснабжения, обязаны приостанавливать работы в их охранной зоне, выполняемые другими организациями с нарушением требований [Постановления](#) Правительства РФ от 20.11.2000 N 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей" и минимальных расстояний от трубопровода до объектов различного назначения, установленных действующими строительными нормами и правилами по проектированию магистральных трубопроводов.

Информация об изменениях:

*Решением Оренбургского городского Совета от 26 декабря 2016 г. N 284 в подпункт "в" пункта 3 статьи 46 настоящего приложения внесены изменения, вступающие в силу после официального опубликования названного решения*

*См. текст подпункта в предыдущей редакции*

#### **в) Теплоснабжение**

Охрана тепловых сетей осуществляется для обеспечения сохранности их элементов и бесперебойного теплоснабжения потребителей путем проведения комплекса мер организационного и запретительного характера.

Охране подлежит весь комплекс сооружений и устройств, входящих в тепловую сеть: трубопроводы и камеры с запорной и регулирующей арматурой и контрольно-измерительными приборами, компенсаторы, опоры, насосные станции, баки-аккумуляторы горячей воды, центральные и индивидуальные тепловые пункты, электрооборудование управления задвижками, кабели устройств связи и телемеханики.

Охрана тепловых сетей осуществляется предприятием, в ведении которого находятся тепловые сети, независимо от его организационно-правовой формы.

Предприятия, организации, граждане в охранных зонах тепловых сетей обязаны выполнять требования работников предприятий, в ведении которых находятся тепловые сети, направленные на обеспечение сохранности тепловых сетей и предотвращение несчастных случаев.

Охранные зоны тепловых сетей устанавливаются вдоль трасс прокладки тепловых сетей в виде земельных участков шириной, определяемой углом естественного откоса грунта, но не менее 3 метров в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки.

Минимально допустимые расстояния от тепловых сетей до зданий, сооружений, линейных объектов определяются в зависимости от типа прокладки, а также климатических условий конкретной местности и подлежат обязательному соблюдению при проектировании, строительстве и ремонте указанных объектов в соответствии с требованиями свода правил [СП 124.13330.2012](#) "СНиП 41-02-2003. Тепловые сети".

В пределах охранных зон тепловых сетей не допускается производить действия, которые могут повлечь нарушения в нормальной работе тепловых сетей, их повреждение, несчастные случаи или препятствующие ремонту:

- размещать автозаправочные станции, хранилища горюче-смазочных материалов, складировать агрессивные химические материалы;
- загромождать подходы и подъезды к объектам и сооружениям тепловых сетей, складировать тяжелые и громоздкие материалы, возводить временно расположенные объекты;
- устраивать спортивные и игровые площадки, неорганизованные рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, гаражи, огороды и т.п.;
- устраивать всякого рода свалки, разжигать костры, сжигать бытовой мусор или промышленные отходы;
- производить работы ударными механизмами, производить сброс и слив едких и коррозионно-активных веществ и горюче-смазочных материалов;
- проникать в помещения павильонов, центральных и индивидуальных тепловых пунктов

посторонним лицам; открывать, снимать, засыпать люки камер тепловых сетей; сбрасывать в камеры мусор, отходы, снег и т.д.;

- снимать покровный металлический слой тепловой изоляции; разрушать тепловую изоляцию; ходить по трубопроводам надземной прокладки (переход через трубы разрешается только по специальным переходным мостикам);

- занимать подвалы зданий, особенно имеющих опасность затопления, в которых проложены тепловые сети или оборудованы тепловые вводы под мастерские, склады, для иных целей; тепловые вводы в здания должны быть герметизированы.

В пределах территории охранных зон тепловых сетей без письменного согласия предприятий и организаций, в ведении которых находятся эти сети, запрещается:

- производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;

- производить земляные работы, планировку грунта, посадку деревьев и кустарников, устраивать монументальные клумбы;

- производить погрузочно-разгрузочные работы, а также работы, связанные с разбиванием грунта и дорожных покрытий;

- сооружать проезды и переходы через трубопроводы тепловых сетей.

Проведение вышеперечисленных работ должно согласовываться с владельцами тепловых сетей не менее чем за 3 дня до начала работ.

Присутствие представителя владельца тепловых сетей необязательно, если это предусмотрено согласованием.

Предприятия, получившие письменное разрешение на ведение указанных работ в охранных зонах тепловых сетей, обязаны выполнять их с соблюдением условий, обеспечивающих сохранность этих сетей.

Перед началом работ в охранных зонах ответственные производители работ должны быть проинструктированы владельцем тепловых сетей относительно порядка их проведения и ознакомлены с расположением трасс подземной прокладки, о чем должна быть сделана запись в регистрационном журнале либо составлен соответствующий акт.

При обнаружении утечки пара или воды из-за повреждений трубопроводов тепловой сети, при обнаружении теплопроводов, не указанных в документации, производитель работ обязан прекратить проведение работ и немедленно поставить в известность предприятие, в ведении которого находятся данные тепловые сети.

Место утечки пара или воды должно быть ограждено, установлены предупреждающие знаки и сигнальное освещение (в необходимых случаях должны быть выставлены наблюдающие).

Предприятия, в ведении которых находятся тепловые сети, обязаны регулярно оповещать население о соблюдении данных требований через средства массовой информации.

Предприятия, выполняющие работы, которые вызывают необходимость переустройства тепловых сетей или защиты их от повреждений, должны проводить их при обязательном наличии и в строгом соответствии с проектной документацией на эти работы за счет своих средств по согласованию с владельцем тепловых сетей.

Предприятия, производственная деятельность которых вызывает загрязнение или коррозию тепловых сетей, должны проводить мероприятия, направленные на устранение причин, вызывающих загрязнение и коррозию, а также мероприятия по защите тепловых сетей от электрокоррозии.

Ущерб, причиненный тепловым сетям при проведении в охранных зонах согласованных работ, должен быть возмещен за счет средств предприятия - производителя работ - в установленном законодательством порядке.

Работы в охранных зонах тепловых сетей, совпадающих с полосой отвода железных и автомобильных дорог, с охранными зонами линий электропередачи и связи, других линейных объектов, проводятся по согласованию между заинтересованными организациями.



Работы в непосредственной близости от тепловых сетей должны выполняться в соответствии с проектом производства работ, разрабатываемым с соблюдением требований "Инструкции по капитальному ремонту тепловых сетей", утвержденной Приказом Минжилкомхоза РСФСР от 22.04.1985 N 220.

Предприятия, в ведении которых находятся сети водопровода, канализации, должны незамедлительно принять меры к устранению причин, вызывающих попадание воды в соседние тепловые сети, при поступлении в их адрес соответствующих уведомлений от владельцев тепловых сетей.

Предприятия, на территории которых проходят тепловые сети, или эксплуатирующие сооружения, в которых расположены трубопроводы тепловых сетей (мосты, коллекторы, теплотрассы), обязаны проводить мероприятия по предупреждению и предотвращению факторов, отрицательно влияющих на надежность тепловых сетей.

Работникам предприятий, в ведении которых находятся тепловые сети, должна быть обеспечена возможность беспрепятственного доступа к объектам тепловых сетей, находящихся на территории других предприятий, для их обслуживания и ремонта.

Предприятия, организации, граждане в охранных зонах тепловых сетей и вблизи них обязаны выполнять требования работников предприятий, в ведении которых находятся тепловые сети, направленные на обеспечение сохранности тепловых сетей и предотвращение несчастных случаев.

На автомобильных и железных дорогах в местах их пересечения тепловыми сетями (при наземной прокладке на высоких опорах) необходимо устанавливать дорожные габаритные знаки, определяющие допустимые размеры провозимых грузов и механизмов. Габаритные знаки устанавливает организация, в ведении которой находится дорога, после соответствующего представления и согласования с организацией, эксплуатирующей тепловые сети.

Места пересечения тепловых сетей с реками, каналами обозначаются сигнальными знаками согласно Уставу внутреннего водного транспорта. Во избежание повреждений трубопроводов наземной прокладки, проходящих вдоль автомобильных дорог, при дорожно-транспортных авариях, а также во избежание возникновения аварийных ситуаций на дорогах при повреждении трубопроводов следует предусматривать при реконструкции и проектировании тепловых сетей устройство оградительных сооружений, разделяющих автодороги и тепломагистрали.

Плановые работы по ремонту, реконструкции тепловых сетей, вызывающие нарушения дорожного покрытия, проводятся на основании договора, заключаемого владельцами тепловых сетей с владельцами автомобильных дорог, а также с соответствующими службами местных органов исполнительной власти. Условия проведения работ должны соответствовать действующим в данном городе (населенном пункте) правилам производства этих работ и быть согласованы не позднее, чем за 5 дней до начала работ.

Работы по предотвращению аварий и ликвидации их последствий проводятся без предварительного согласования, но с обязательным уведомлением подразделений ГИБДД, предприятий, в ведении которых находятся автомобильные дороги, соответствующих служб исполнительных органов. Работы, связанные с аварийными раскопками подземных коммуникаций (тепловые сети, водопровод, канализация, кабельная сеть), необходимо проводить в присутствии представителя организации, в ведении которой находятся указанные коммуникации.

Предприятия и организации, которые выполняют указанные работы, должны устраивать объезды, ограждения мест производства работ, устанавливать соответствующие дорожные и предупреждающие знаки, а после завершения работ проводить восстановление дорожного покрытия.

Информация об изменениях:

*Решением Оренбургского городского Совета от 24 декабря 2014 г. N 941 в пункт 4 статьи 46 настоящего приложения внесены изменения, вступающие в силу после официального опубликования названного решения*

*См. текст пункта в предыдущей редакции*

#### 4. Сооружения ливневой канализации

Ливневая канализация предназначена для обеспечения организации и отвода поверхностного стока в целях повышения общего уровня благоустройства городской территории, создания необходимых условий работы автомобильных дорог и пешеходных проходов, а также в соответствии с требованиями градостроительных норм и правил. Неорганизованный поверхностный сток вызывает размыв отдельных участков, особенно склонов оврагов и рек, образование промоин и оползней, подъем уровня грунтовых вод (в связи с инфильтрацией поверхностных вод в грунт).

Ливневая канализация состоит из магистральных ливневых коллекторов, проходящих, как правило, по транспортным коридорам, внутримикрорайонных коллекторов, очистных сооружений ливневой канализации, сооружений для принудительной откачки и прочих сооружений.

В пределах городских территорий, как правило, следует предусматривать дождевую канализацию закрытого типа (СНиП 2.07.01-89\*). Применение открытых водоотводящих устройств (канав, кюветов, лотков) допускается в районах малоэтажной застройки, а также на территории парков с устройством мостиков или труб на пересечении с улицами, дорогами, проездами и тротуарами. На рекреационных территориях допускается осуществлять систему отвода поверхностных и подземных вод в виде сетей открытого типа.

Поверхностные сточные воды при раздельной системе канализации следует направлять для очистки на локальные или централизованные очистные сооружения поверхностного стока.

Смесь поверхностных вод с бытовыми и производственными сточными водами при полураздельной системе канализации следует очищать по полной схеме очистки, принятой для городских сточных вод.

Поверхностный сток с территории промышленных предприятий, складских хозяйств, автохозяйств и других, а также с особо загрязненных участков, расположенных на селитебных территориях (загрязненный токсичными веществами органического и неорганического происхождения), должен подвергаться очистке на самостоятельных очистных сооружениях с преимущественным использованием очищенных вод на производственные нужды.

Санитарно-защитную зону от очистных сооружений поверхностного стока до жилой застройки следует принимать по согласованию с Управлением Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Оренбургской области.

К линейным и точечным объектам ливневой канализации применяются следующие требования:

- территории линейных и точечных объектов ливневой канализации изымаются из рекреационного и хозяйственного использования, их использование возможно только под профильные функции;

- на территории линейных и точечных объектов ливневой канализации запрещаются все виды строительства, а также все виды хозяйственной деятельности, не относящиеся к эксплуатации, реконструкции и капитальному ремонту этих сооружений;

- использование полосы земель над линейными и точечными объектами ливневой канализации осуществляется землепользователем, по территории которого проложен ливневой коллектор;

- запрещаются действия, которые могли бы причинить вред линейным и точечным объектам ливневой канализации (глубокое бурение, взрывные работы, строительство сооружений, построек и др.);

- любые работы и действия, производимые в охранных зонах линейных и точечных объектов ливневой канализации, кроме ремонтно-восстановительных и сельскохозяйственных работ, могут выполняться только по получении разрешения на производство работ в охранной зоне ливневого коллектора от владельца;

- разрешение на производство работ в охранных зонах линейных и точечных объектов

ливневой канализации может быть выдано только при условии наличия у производителя работ проектной и исполнительной документации, на которой нанесены действующие линейные и точечные объекты ливневой канализации;

- территории очистных сооружений ливневой канализации, насосных станций и прочих сооружений изымаются из рекреационного и хозяйственного использования, их использование возможно только под профильные функции.

- на территории очистных сооружений ливневой канализации допускается проведение работ по озеленению и утилизации осадка.

- вдоль линейных объектов (линий канализационных коллекторов ливневой канализации) устанавливается публичный сервитут в порядке, определенном [статьей 16](#) настоящих Правил.

#### 5. Сооружения осушительной (дренажной) сети

Осушительная сеть предназначена для защиты территории и конкретных зданий и сооружений от подтопления грунтовыми водами.

Осушительная сеть состоит из магистральных дренажных коллекторов, проходящих, как правило, по транспортным коридорам, локальных дренажей вокруг зданий и сооружений, сооружений для принудительной откачки и прочих сооружений.

К линейным и точечным объектам осушительной сети применяются следующие требования:

- территории линейных и точечных объектов осушительной сети изымаются из рекреационного и хозяйственного использования, их использование возможно только под профильные функции;

- на территории линейных и точечных объектов осушительной сети запрещаются все виды строительства, а также все виды хозяйственной деятельности, не относящиеся к эксплуатации, реконструкции и капитальному ремонту этих сооружений;

- использование полосы земель над линейными и точечными объектами осушительной сети осуществляется землепользователем, по территории которого проложен дренажный коллектор;

- запрещаются действия, которые могли бы причинить вред линейным и точечным объектам осушительной сети (глубокое бурение, взрывные работы, строительство сооружений, построек и др.);

- любые работы и действия, производимые в охранных зонах линейных и точечных объектов осушительной сети, кроме ремонтно-восстановительных и сельскохозяйственных работ, могут выполняться только по получении разрешения на производство работ в охранный зоне осушительной сети от балансодержателя;

- разрешение на производство работ в охранных зонах линейных и точечных объектов осушительной сети может быть выдано только при условии наличия у производителя работ проектной и исполнительной документации, на которой нанесены действующие линейные и точечные объекты осушительной сети;

- вдоль линейных объектов (линий дренажных и ливнедренажных коллекторов) устанавливается публичный сервитут в порядке, определенном [статьей 14](#) настоящих Правил.

ГАРАНТ:

По-видимому, в тексте предыдущего абзаца допущена опечатка. Имеется в виду [статья 16](#) настоящих Правил

Информация об изменениях:

*Решением Оренбургского городского Совета от 26 декабря 2016 г. N 284 глава 11 настоящего приложения изложена в новой редакции, вступающей в силу после официального опубликования названного решения*

*См. текст главы в предыдущей редакции*

## **Глава 11. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков (тип 1)**

#### Статья 47. Общие положения

1. В регламентах перечислены все возможные виды разрешенного использования территории, вытекающие из основного функционального назначения конкретного вида территориальных зон, определенного Генеральным планом города.

В территориальных зонах одного вида, расположенных в разных частях города, устанавливается один и тот же регламент разрешенного использования.

2. Действие градостроительного регламента распространяется в равной степени на все земельные участки и объекты капитального строительства в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования в соответствии со [статьей 36](#) Градостроительного кодекса РФ.

3. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки, перечень которых определен [частью 4 статьи 36](#) Градостроительного кодекса РФ.

4. Градостроительные регламенты в пределах муниципального образования "город Оренбург" не устанавливаются в отношении земель, определенных [частью 6 статьи 36](#) Градостроительного кодекса РФ.

5. Использование земельных участков, перечисленных в [пунктах 3 и 4](#) настоящей статьи, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Оренбургской области и администрацией города Оренбурга.

6. В соответствии со [статьей 37](#) Градостроительного кодекса РФ регламенты включают три вида разрешенного использования территории, разделенные по степени разрешения относительно главной функции:

**"Основной"** - основной вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, который может выбираться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования;

**"Вспомогательный"** - допустимый только в качестве дополнительного по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемый совместно с ними, может выбираться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования;

**"Условно разрешенный"** - вид использования земельных участков, требующий специального согласования с органами местного самоуправления, вынесения на обсуждение населения (публичные слушания).

7. Параметры разрешенных физических и градостроительных изменений всех статей данной главы Правил на основании:

- [Региональных нормативов](#) градостроительного проектирования Оренбургской области, утвержденных [Постановлением](#) Правительства Оренбургской области 06.06.2016 N 389-п;

- Свода правил [СП 42.13330.2011](#) "СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений";

- Методических рекомендаций по разработке схем зонирования территории городов, [МДС 30-1.99](#);

- Свода правил по проектированию и строительству [СП 30-102-99](#) "Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства";

- [Местных нормативов](#) градостроительного проектирования муниципального образования "город Оренбург", утвержденных [решением](#) Оренбургского городского Совета от 19.08.2010

**Статья 48.** Зоны особого регулирования градостроительной деятельности в общегородском историческом центре "ИЦ"

Центральная часть города Оренбурга сформировалась в цельный градостроительный комплекс, представляющий собой ценное историко-культурное наследие.

1. Сохранение, использование, популяризация и государственная охрана объектов культурного наследия города осуществляется в соответствии с [Федеральным законом](#) от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" и Законом Оренбургской области от 03.07.2013 № 1678/503-V-ОЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Оренбургской области".

Настоящими Правилами в пределах исторического центра города Оренбурга выделены территориальные зоны "ИЦ.1" и "ИЦ.2", которые сформировались вдоль главной исторической оси ядра центра - улицы Советской:

- **территориальная зона "ИЦ.1"** простирается с севера на юг от ул. Постникова до ул. Краснознаменной, в ее пределах преобладает административно-деловая функция, которая в перспективе останется ведущей;

- **территориальная зона "ИЦ.2"** является продолжением зоны "ИЦ.1" вдоль ул. Советской до набережной р. Урал. Эта зона имеет в своем составе ряд учреждений культурно-просветительского профиля (театры, музеи, архив), которые определяют приоритеты ее перспективной функциональной направленности.

2. Зоны "ИЦ.1", "ИЦ.2" характеризуются следующими особенностями, присущими общегородскому историческому центру:

- высокая историко-культурная ценность городской среды, в том числе планировки;
- насыщенность этой среды объектами культурного наследия (памятниками);
- сложившееся многообразие и разделение функционального использования (административные, деловые, торговые, культурно-просветительские, научно-образовательные, жилые функции);
- огромное количество и многообразие услуг, предоставляемых центром населению города и области, привлекающих потоки посетителей и создающих большое количество рабочих мест.

3. В зонах "ИЦ.1" и "ИЦ.2" устанавливается следующая система основных принципов использования территории:

**Принцип 1**

Разрешается на территории зон "ИЦ" в соответствии со сложившимся функциональным использованием территории, зданий и сооружений при соблюдении параметров строительных изменений, установленных "Проектом зон охраны":

- хозяйственная деятельность, не нарушающая целостности памятников и не создающая угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения;
- изменение назначения зданий по согласованию с Госорганом, ДГиЗО;
- создание новых и расширение существующих площадей зеленых насаждений общего пользования.

**Принцип 2**

Запрещается на территории исторического центра "ИЦ":

- размещение новых промышленных предприятий и отдельных цехов, автотранспортных парков, таксопарков, АЗС, станций техобслуживания и других объектов, загрязняющих воздушный и водный бассейны, являющихся источниками шума и динамических вибраций, привлекающих большие потоки транспорта, в том числе грузового;

- строительство транспортных развязок, эстакад, воздушных линий электропередачи и других инженерно-транспортных сооружений, нарушающих историческую планировку и восприятие памятников и ценной городской среды;

- устройство и оборудование новых парковок за счет сокращения площадей сложившихся зеленых насаждений общего и ограниченного пользования.

### **Принцип 3**

Особое внимание в территориальных зонах "ИЦ" должно уделяться сохранению объектов капитального строительства, являющихся объектами культурного наследия. Консервация, реставрация, восстановление памятников, регенерация исторической среды, снос малоценных ветхих и нейтрализация диссонансных построек, а также любые земляные, строительные, реставрационные, ремонтные и другие работы должны выполняться на основании специальных проектов, выполненных по разрешительной документации, выданной Госорганом по согласованию с ДГиЗО.

### **Принцип 4**

Новое строительство, ремонт, благоустройство, озеленение, размещение рекламы возможно при соблюдении параметров исторической среды в каждом конкретном случае в соответствии с установленными для данного места режимами зон охраны (в соответствии со [статьей 61](#) настоящих Правил) и согласно разрешительной документации, выданной ДГиЗО на основании специальных проектов, согласованных с Госорганом.

### **Принцип 5**

В силу специфики режима градостроительной деятельности в границах территориальных зон "ИЦ" параметры видов разрешенного использования земельных участков и строительных изменений тесно связаны с дополнительными регламентами ограничений.

Обязательные условия содержания и использования земельных участков и ограничительные регламенты строительных изменений, действующие на территории зон "ИЦ.1", "ИЦ.2", приведены в [статье 61](#) настоящих Правил.

"ИЦ.1" - Зона с преобладанием административно-деловой функции.

"ИЦ.2" - Зона с преобладанием культурно-просветительской функции.

#### **а) Основные виды разрешенного использования:**

- Код 2.1.1 - малоэтажная многоквартирная жилая застройка (размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома);

Код 3.2 - социальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам);

Код 3.3 - бытовое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро));

Код 3.4.1 - амбулаторно-поликлиническое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории));

Код 3.5.1 - дошкольное, начальное и среднее общее образование (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению));

Код 3.5.2 - среднее и высшее профессиональное образование (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению));

Код 3.6 - культурное развитие (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов);

Код 3.8 - общественное управление (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку; размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации);

Код 3.9 - обеспечение научной деятельности (размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира);

Код 4.1 - деловое управление (размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности));

Код 4.4 - магазины (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м);

Код 4.5 - банковская и страховая деятельность (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые);

Код 4.6 - общественное питание (размещение объектов капитального строительства в целях

устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары));

Код 4.7 - гостиничное обслуживание (размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них);

Код 4.8 - развлечения (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон));

Код 4.10 - выставочно-ярмарочная деятельность (размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий));

Код 8.3 - обеспечение внутреннего правопорядка (размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий);

Код 12.0 - земельные участки (территории) общего пользования (размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства).

#### **б) Вспомогательные виды разрешенного использования:**

Код 3.1 - коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг));

Код 3.7 - религиозное использование (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища));

Код 5.1 - спорт (размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей).



#### **в) Условно разрешенные виды использования:**

Код 3.4.2 - стационарное медицинское обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи);

Код 3.7 - религиозное использование (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища));

Код 4.9 - обслуживание автотранспорта (размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1);

ГАРАНТ:

По-видимому, в тексте предыдущего абзаца допущена опечатка. Код 2.7.1 в тексте настоящей статьи не приводится

Код 6.7 - энергетика (размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетике, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#));

Код 6.8 - связь (размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#));

Код 6.9 - склады (размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов).

#### **г) Параметры и условия физических и градостроительных изменений:**

- в границах населенных пунктов не могут размещаться объекты выше V класса опасности, образующие санитарно-защитную зону более 50 м.

Основные параметры строительства и режим содержания данных зон приведены в [статье 61](#) настоящих Правил.

#### **Статья 49. Жилые зоны "Ж"**

Жилые зоны предназначены для постоянного проживания населения в качестве главной функции и с этой целью подлежат застройке жилыми многоквартирными домами многоэтажными (9 и выше этажей), средней (5 - 8 этажа) и малой (1 - 4 этажа) этажности, а также блокированными (1 - 3 этажа) индивидуальными жилыми домами с придомовыми земельными участками (1 - 3 этажа).

В жилых зонах регламентом предусмотрено размещение отдельно стоящих и встроенно-пристроенных объектов обслуживания населения социального и коммунально-бытового назначения, в т.ч. объектов здравоохранения, дошкольного образования, общего образования,

автостоянок, гаражей, культовых зданий, производственных и коммунально-складских объектов, связанных с проживанием населения и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, для которых не требуется организация санитарно-защитных зон.

При размещении, проектировании, реконструкции, строительстве и эксплуатации жилых зданий и помещений, предназначенных для постоянного проживания, необходимо соблюдать обязательные санитарно-эпидемиологические требования "СанПиН 2.1.2.2645-10. Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы".

Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств.

Размещение жилых помещений квартир в цокольных и подвальных этажах не допускается.

В жилых зданиях допускается размещение помещений общественного назначения, инженерного оборудования и коммуникаций при условии соблюдения гигиенических нормативов по шуму, инфразвуку, вибрации, электромагнитным полям.

Устройство автономных котельных для теплоснабжения жилых зданий допускается при соблюдении гигиенических требований к качеству атмосферного воздуха населенных мест, гигиенических нормативов по шуму и вибрации.

Для установки контейнеров сбора бытовых отходов и мусора должна быть оборудована специальная площадка с бетонным или асфальтовым покрытием, ограниченная бордюром и зелеными насаждениями (кустарниками) по периметру и имеющая подъездной путь для автотранспорта.

Размер площадок должен быть рассчитан на установку необходимого числа контейнеров, но не более 5. Расстояние от контейнеров до жилых зданий, детских игровых площадок, мест отдыха и занятий спортом должно быть не менее 20 м, но не более 100 м.

При эксплуатации жилых зданий и помещений не допускается:

- использование жилого помещения для целей, не предусмотренных проектной документацией;

- хранение и использование в жилых помещениях и в помещениях общественного назначения, размещенных в жилом здании, опасных химических веществ, загрязняющих воздух;

- выполнение работ, являющихся источниками повышенных уровней шума, вибрации, загрязнения воздуха либо нарушающих условия проживания граждан в соседних жилых помещениях;

- захламление, загрязнение и затопление жилых помещений, подвалов и технических подполий, лестничных пролетов и клеток, чердачных помещений.

В соответствии со сводом правил СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" в жилых зданиях класса Ф1.3 (многоквартирные жилые дома) не допускается размещать:

- специализированные объекты торговли по продаже горючих газов (ГГ), легковоспламеняющихся и горючих жидкостей (ЛВЖ, ГЖ), бытовой химии и строительных материалов с наличием ГГ, ЛВЖ и ГЖ (за исключением товаров в мелкой расфасовке), пиротехнических изделий, а также веществ и материалов, способных взрываться и воспламеняться при взаимодействии с водой, кислородом воздуха или друг с другом;

- магазины по продаже синтетических ковровых изделий и шин (магазины по продаже синтетических ковровых изделий допускается пристраивать к глухим участкам стен с пределом огнестойкости REI 150);

- объекты складского назначения, в том числе склады оптовой (или мелкооптовой) торговли;

- кладовые и складские помещения для хранения бытовой химии и строительных материалов с наличием ГГ, ЛВЖ и ГЖ, аэрозольной продукции 2-го и 3-го уровня пожарной опасности, а также пиротехнических изделий;

- предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся

вещества (кроме парикмахерских, косметических салонов и мастерских по ремонту часов общей площадью до 300 кв. м);

- прачечные и химчистки (кроме приемных пунктов и прачечных самообслуживания производительностью до 75 кг в смену);

- бани и сауны (кроме индивидуальных саун в квартирах);

- производственные помещения (кроме помещений категорий В и Д для труда инвалидов и людей старшего возраста, в их числе: пунктов выдачи работы на дом, мастерских для сборочных и декоративных работ).

В дополнение к указанному, в подвальных этажах жилых зданий не допускается размещать:

- магазины непродовольственных товаров торговой площадью свыше 400 кв. м, а также магазины и отделы по продаже бытовой химии и строительных материалов с наличием ГГ, ЛВЖ и ГЖ, аэрозольной продукции 2-го и 3-го уровня пожарной опасности, а также пиротехнических изделий.

В помещениях, встроенных, встроенно-пристроенных к жилым зданиям и зданиям иного назначения, не допускается размещать специализированные рыбные и овощные магазины, а также магазины, площадью более 1000 кв. м (Санитарно-эпидемиологические правила СП 2.3.6.1066-01 "Санитарно-эпидемиологические требования к организациям торговли и обороту в них продовольственного сырья и пищевых продуктов").

### **1. Зона индивидуальной жилой застройки (1 - 3 этажа) "Ж.1"**

Отличительной особенностью зоны Ж.1 является наличие приквартирных (придомовых) участков, на которые обеспечивается выход непосредственно из квартир.

Зона предназначена для проживания, отдыха и индивидуальной трудовой деятельности.

Режим использования придомовых участков определяется жилищным законодательством, градостроительной документацией с учетом иного законодательства Российской Федерации.

#### **а) Основные виды разрешенного использования:**

- Код 2.1 - для индивидуального жилищного строительства (размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений).

#### **б) Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- Код 2.2 - для ведения личного подсобного хозяйства (размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных);

- Код 12.0 - земельные участки (территории) общего пользования (размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства);

- Код 3.4.1 - амбулаторно-поликлиническое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории));

- Код 3.5.1 - дошкольное, начальное и среднее общее образование (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии,

художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению));

- Код 3.1 - коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)).

**в) Условно разрешенные виды использования:**

- Код. 2.3 - блокированная жилая застройка (размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количество этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха);

- Код 2.1.1 - малоэтажная многоквартирная жилая застройка (размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома);

- Код 2.4 - передвижное жилье (размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы) с возможностью подключения названных сооружений к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенных для общего пользования);

- Код 2.7.1 - объекты гаражного назначения (размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек);

- Код 2.7 - обслуживание жилой застройки (размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с [кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9](#) если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны).

**Состав кода 2.7 для территориальной зоны "Ж.1":**

- Код 3.1 - коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для

обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг));

- Код 3.2 - социальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам);

- Код 3.3 - бытовое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро));

- Код 3.4 - здравоохранение (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - 3.4.2);

- Код 3.4.1 - амбулаторно-поликлиническое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории));

- Код 3.5.1 - дошкольное, начальное и среднее общее образование (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению));

- Код 3.6 - культурное развитие (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов);

- Код 3.7 - религиозное использование (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища));

- Код 3.10.1 - амбулаторное ветеринарное обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных);

- Код 4.1 - деловое управление (размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности));

- Код 4.3 - рынки (размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с

учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка);

- Код 4.4 - магазины (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м);

- Код 4.6 - общественное питание (размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары));

- Код 4.7 - гостиничное обслуживание (размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них);

- Код 4.9 - обслуживание автотранспорта (размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](#)).

#### **г) Параметры и условия физических и градостроительных изменений:**

Предельные и максимальные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории:

- коэффициент застройки участка - 0,2;

- коэффициент плотности застройки - 0,4.

Процент застройки земельного участка: от 20% до 70%.

Этажность: 1 - 3 этажа.

) При физических и градостроительных изменениях объектов, расположенных на территории сельских населенных пунктов, необходимо руководствоваться параметрами и условиями, предусмотренными действующим законодательством.

ГАРАНТ:

По-видимому, в тексте предыдущего абзаца допущена опечатка. Вместо ")" имеется в виду "1)"

1.1. Для индивидуальных жилых домов:

а) Площадь земельных участков на территории индивидуальной застройки определяется с учетом градостроительной ценности городской застройки:

- от 200 до 600 кв. м - в районах сложившейся сохраняемой индивидуальной застройки;

- до 1500 кв. м - на территориях вновь осваиваемых.

При разделе земельного участка образованию не подлежит земельный участок, если в результате образуется участок, площадь которого составляет менее 200 кв. м.

На основании [п. 4 ст. 3](#) Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" гражданин Российской Федерации вправе приобрести бесплатно в собственность земельный участок, который находится в его фактическом пользовании, если на таком земельном участке расположен жилой дом, право собственности на который возникло у гражданина до дня введения в действие [Земельного кодекса](#) Российской Федерации, либо после дня введения его в действие, при условии, что право собственности на жилой дом перешло к гражданину в порядке наследования и право собственности наследодателя на жилой дом возникло до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации.

1.2. Максимальная высота этажей на основе анализа практики строительства (от пола до пола выше следующего этажа):

- 4,0 метра - для 1-го этажа;

- 3,6 метра - для следующих этажей, включая мансардный;

- максимальная этажность - 3 этажа.

## **2. Зона малоэтажной (до 4 этажей) и блокированной (до 3 этажей) застройки "Ж.2".**

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

### **а) Основные виды разрешенного использования:**

- Код 2.1.1 - малоэтажная многоквартирная жилая застройка (размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);

- Код 2.3 - блокированная жилая застройка (размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха).

#### **б) Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- Код 12.0 - земельные участки (территории) общего пользования (размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства);

- Код 3.1 - коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг));

- Код 3.4.1 - амбулаторно-поликлиническое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории));

- Код 3.5.1 - дошкольное, начальное и среднее общее образование (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению).

#### **в) Условно разрешенные виды использования**

- Код 6.8 - связь (размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиодифракции, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1);

- Код 2.7.1 - объекты гаражного назначения (размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек);

- Код 4.5 - банковская и страховая деятельность (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые);

- Код 2.7.1 - объекты гаражного назначения (размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек);

- Код 2.7 - обслуживание жилой застройки (размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны).

### **Состав кода 2.7 для территориальной зоны "Ж.2":**

- Код 3.1 - коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг));

- Код 3.2 - социальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам);

- Код 3.3 - бытовое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро));

- Код 3.4 - здравоохранение (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - 3.4.2);

- Код 3.4.1 - амбулаторно-поликлиническое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории));

- Код 3.5.1 - дошкольное, начальное и среднее общее образование (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению));

- Код 3.6 - культурное развитие (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов);



- Код 3.7 - религиозное использование (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища));

- Код 3.10.1 - амбулаторное ветеринарное обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных);

- Код 4.1 - деловое управление (размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности));

- Код 4.3 - рынки (размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка);

- Код 4.4 - магазины (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м);

- Код 4.6 - общественное питание (размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары));

- Код 4.7 - гостиничное обслуживание (размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них);

- Код 4.9 - обслуживание автотранспорта (размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](#)).

#### **г) Параметры и условия физических и градостроительных изменений.**

В соответствии с рекомендациями [МДС 30-1.99](#) и [СП 2.13330.2011](#) "СНиП 2.07.01-89\*  
Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" устанавливаются следующие основные параметры:

1) Для малоэтажного жилого дома:

- минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома - 19,3 кв. м на 1 человека (при проведении межевания территории);

- коэффициент застройки участка - 0,4;

- коэффициент плотности застройки - 0,8;

- этажность - 1 - 4 эт.

2) Для блокированных домов:

- площадь участка одного жилого блока - от 60 до 100 кв. м (без площади застройки);

- коэффициент застройки участка - 0,3;

- коэффициент плотности застройки - 0,6;

- расстояния между домами внутри квартала (группы домов) принимаются в соответствии с техническими регламентами и нормами противопожарной безопасности и инсоляции.

Предельные максимальные размеры земельных участков для данной территориальной зоны не установлены.

Расстояние от контейнеров для сбора бытовых отходов и мусора до жилых зданий, детских игровых площадок, мест отдыха и занятий спортом должно быть не менее 20 м, но не более 100 м.

3) Максимальная высота этажей на основе анализа практики строительства (от пола до пола выше следующего этажа):

- 4,0 метра - для 1-го этажа;
- 3,6 метра - для следующих этажей, включая мансардный;
- максимальная этажность - 3 этажа.

Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений определяются проектом межевания данной территории.

Расстояния между жилыми зданиями, а также между жилыми, общественными и производственными зданиями определяются исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами, правилами и техническими регламентами.

Требования к высоте строений, оформлению фасадов, ограждений, обращенных на магистральную улицу либо улицу по периметру квартала, должны соответствовать характеру формирующейся среды, типу застройки и условиям размещения в городе, что определяется утвержденной градостроительной документацией на данную территорию по согласованию с ДГиЗО.

Размещение общественных центров и единичных объектов повседневного обслуживания допускается в первых или цокольных этажах, выходящих на улицу по периметру квартала или микрорайона жилых домов, или пристроенных к ним помещениях при условии, что загрузка объектов обслуживания и входы для посетителей располагаются со стороны улицы или с торца дома. При этом должны быть выдержаны следующие требования:

- кабинеты практикующих врачей, центры народной медицины - при условии отсутствия размещения в них источников ионизирующего излучения, за исключением размещения в жилых зданиях рентгенодиагностических аппаратов с цифровой обработкой изображения, применяемых в стоматологической практике, номинальная рабочая нагрузка которых не превышает:

- 40 мА·мин./нед. для помещений, смежных с жилыми помещениями, при условии обеспечения требований норм радиационной безопасности для населения в пределах помещений, в которых проводятся диагностические исследования;

- 200 мА·мин./нед. для помещений, не смежных с жилыми помещениями, при условии обеспечения требований норм радиационной безопасности для населения в пределах помещений стоматологической организации;

- норма размещения гаражей индивидуального транспорта в пределах территориальной зоны - 1 - 2 машино-место на квартиру, во дворе - местные проезды.

При физических и градостроительных изменениях объектов, расположенных на территории сельских населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования "город Оренбург", необходимо руководствоваться параметрами и условиями, предусмотренными действующим законодательством.

### **3. Зона среднеэтажной (5-8 этажей) и многоэтажной (9 этажей и выше) застройки домами многоквартирными "Ж.3"**

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

#### **а) Основные виды разрешенного использования:**

- Код 2.5 - среднеэтажная жилая застройка (размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях

многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома);

- Код 2.6 - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома).

#### **б) Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- Код 12.0 - земельные участки (территории) общего пользования (размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства);

- Код 3.1 - коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг));

- Код 3.4.1 - амбулаторно-поликлиническое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории));

- Код 3.5.1 - дошкольное, начальное и среднее общее образование (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению).

#### **в) Условно разрешенные виды использования:**

Код 2.1.1 - малоэтажная многоквартирная жилая застройка (размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома);

Код 6.8 - связь (размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено

содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#));

Код 2.7.1 - объекты гаражного назначения (размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек);

Код 4.5 - банковская и страховая деятельность (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые);

Код 2.7 - обслуживание жилой застройки (размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с [кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9](#), если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны).

### **Состав кода 2.7 для территориальной зоны "Ж.З":**

Код 3.1 - коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг));

Код 3.2 - социальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам);

Код 3.3 - бытовое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро));

Код 3.4 - здравоохранение (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.4.1 - 3.4.2](#));

Код 3.4.1 - амбулаторно-поликлиническое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории));

Код 3.5.1 - дошкольное, начальное и среднее общее образование (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению));

Код 3.6 - культурное развитие (размещение объектов капитального строительства,

предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов);

Код 3.7 - религиозное использование (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища));

Код 3.10.1 - амбулаторное ветеринарное обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных);

Код 4.1 - деловое управление (размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности));

Код 4.3 - рынки (размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка);

Код 4.4 - магазины (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м);

Код 4.6 - общественное питание (размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары));

Код 4.7 - гостиничное обслуживание (размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них);

Код 4.9 - обслуживание автотранспорта (размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](#)).

#### **г) Параметры и условия физических и градостроительных изменений:**

В соответствии с рекомендациями [МДС 30-1.99](#) и [СП 42.13330.2011](#) "СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" устанавливаются следующие основные параметры:

- минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома в проектируемой застройке - от 11,7 кв. м на 1 жителя, предельный максимальный размер земельного участка для данной территориальной зоны не установлен;

- коэффициент застройки земельного участка - 0,4;

- коэффициент плотности застройки - 1,2;

- расстояния между домами внутри квартала (группы домов) принимаются в соответствии с техническими регламентами и нормами противопожарной безопасности и инсоляции;

- вместимость гаража индивидуального автотранспорта внутри территориальной зоны не должна превышать 500 машино-мест на 1 сооружение;

- полезная площадь встроенно-пристроенных общественно-торговых учреждений - не регламентируется.

#### **4. Зона застройки домами смешанной этажности в зоне выборочной реконструкции**

## "Ж.4"

Зона предназначена для проживания населения в жилых образованиях (кварталах, комплексах), включающих как существующую, так и вновь размещаемую застройку различной этажности за счет изъятия (в том числе путем выкупа) земельных участков с последующим сносом существующих домов.

Обязательным условием такого размещения объектов капитального строительства является предшествующая градостроительная подготовка территории с разработкой проекта планировки, учитывающего размещение необходимого набора объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в соответствии с действующими градостроительными нормами и расчетными показателями.

Строительство вдоль красных линий магистральных улиц зданий смешанного использования с размещением в нижних этажах учреждений общественно-делового, культурного и коммерческого назначения (кроме магазинов стройматериалов) с обязательным устройством отдельных входов со стороны улицы и при наличии условий для размещения парковки.

Параметры строительства и реконструкции объектов, расположенных в границах исторического поселения регионального значения "город Оренбург", для данной территориальной зоны необходимо принимать в соответствии с ч. 3 ст. 61 настоящих Правил.

### **а) Основные виды разрешенного использования:**

Код 2.1 - для индивидуального жилищного строительства (размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений);

Код 2.1.1 - малоэтажная многоквартирная жилая застройка (размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома);

Код 2.3 - блокированная жилая застройка (размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки)); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха);

Код 2.5 - среднеэтажная жилая застройка (размещение жилых домов, предназначенных для деления на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома).

### **б) Вспомогательные виды разрешенного использования:**

Код 12.0 - земельные участки (территории) общего пользования (размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства);

Код 3.1 - коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг));

Код 3.4.1 - амбулаторно-поликлиническое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории));

Код 3.5.1 - дошкольное, начальное и среднее общее образование (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению));

Код - 3.5.2 - среднее и высшее профессиональное образование (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению)).

#### **в) Условно разрешенные виды использования:**

Код 5.1 - спорт (размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей);

Код 6.8 - связь (размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиорификации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#));

Код 6.9 - склады (размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов);

Код 3.8 - общественное управление (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного

самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку; размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации);

Код 4.0 - предпринимательство (размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных [кодами 4.1 - 4.10](#));

#### **Состав кода 4.0 для территориальной зоны "Ж.4":**

- Код 4.1 - деловое управление (размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности));

- Код 4.2 - объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с [кодами 4.5 - 4.9](#); размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра);

- Код 4.3 - рынки (размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка);

- Код 4.4 - магазины (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м);

- Код 4.5 - банковская и страховая деятельность (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые);

- Код 4.6 - общественное питание (размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары));

- Код 4.7 - гостиничное обслуживание (размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них);

- Код 4.8 - развлечения (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон));

- Код 4.9 - обслуживание автотранспорта (размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](#)).

- Код 4.9.1 - объекты придорожного сервиса (размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных



услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса);

- Код 4.10 - выставочно-ярмарочная деятельность (размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий));).

Код 2.7.1 - объекты гаражного назначения (размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек);

Код 2.7 - обслуживание жилой застройки (размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с [кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9](#), если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны).

#### **Состав кода 2.7 для территориальной зоны "Ж.4":**

Код 3.1 - коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг));

Код 3.2 - социальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам);

Код 3.3 - бытовое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро));

Код 3.4 - здравоохранение (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.4.1 - 3.4.2](#));

Код 3.4.1 - амбулаторно-поликлиническое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории));

Код 3.5.1 - дошкольное, начальное и среднее общее образование (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и

среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению));

Код 3.6 - культурное развитие (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов);

Код 3.7 - религиозное использование (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища));

Код 3.10.1 - амбулаторное ветеринарное обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных);

Код 4.1 - деловое управление (размещение объектов капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности));

Код 4.3 - рынки (размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка);

Код 4.4 - магазины (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м);

Код 4.6 - общественное питание (размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары));

Код 4.7 - гостиничное обслуживание (размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них);

Код 4.9 - обслуживание автотранспорта (размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](#)).

#### **г) Параметры и условия физических и градостроительных изменений:**

В границах населенных пунктов не могут размещаться объекты выше V класса опасности, образующие санитарно-защитную зону более 50 м.

В соответствии с рекомендациями [МДС 30-1.99](#) и [СП 42.13330.2011](#) "СНиП 2.07.01-89\*<sup>\*</sup>. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" устанавливаются следующие основные параметры:

- минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома при выборочной реконструкции (уплотнении) принимается из расчета на 1 жителя от 17,3 кв. м до 24,8 кв. м в зависимости от этажности;

- коэффициент застройки участка - 0,6;

- коэффициент плотности застройки - 1,6.

- расстояния между домами внутри квартала (группы домов) принимаются в соответствии с техническими регламентами и нормами противопожарной безопасности и инсоляции;

- вместимость гаража индивидуального автотранспорта не должна превышать 500 машино-мест на 1 сооружение;

- полезная площадь встроенно-пристроенных общественно-торговых учреждений - не нормируется.

Предельные максимальные размеры земельных участков для данной территориальной зоны не установлены.

### **5. Зона садоводческих объединений "Ж.5"**

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

Территория, предоставленная садоводческому, дачному, огородническому объединению, состоит из земельных участков, относящихся к имуществу общего пользования и индивидуальных земельных участков.

#### **а) Основные виды разрешенного использования:**

Код 13.1 - ведение огородничества (осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции);

Код 13.2 - ведение садоводства (осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; размещение хозяйственных строений и сооружений).

#### **б) Вспомогательные виды разрешенного использования:**

Код 12.0 - земельные участки (территории) общего пользования (размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства);

Код 3.1 - коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)).

#### **в) Условно разрешенные виды использования:**

Код 13.3 - ведение дачного хозяйства (размещение жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей); осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение хозяйственных строений и сооружений);

Код 3.4.1 - амбулаторно-поликлиническое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты,

пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории));

Код 3.9.1 - обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие));

Код 4.4 - магазины (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м);

Код 4.6 - общественное питание (размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).

Код 4.3 - рынки (размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка).

#### **г) Параметры и условия физических и градостроительных изменений:**

Размещение, строительство и благоустройство территории в зоне "Ж.5" должны осуществляться в соответствии с [СП 53.13330.2011](#) "СНиП 30-02-97\*. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения".

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для данной территориальной зоны:

- для садоводства - от 0,05 га до 0,15 га;
- для огородничества - от 0,04 до 0,15 га;
- для дачного хозяйства - от 0,06 до 0,15 га.

- отступ любого строения от красной линии улицы - 5 м; проезда - 3 м, в существующей застройке - по линии межи.

При физических и градостроительных изменениях объектов, расположенных на территории сельских населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования "город Оренбург", необходимо руководствоваться параметрами и условиями, предусмотренными действующим законодательством.

#### **Статья 50. Общественно-деловые зоны "ОД"**

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов административно-хозяйственного управления, здравоохранения, культуры, просвещения, связи, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, предпринимательской деятельности, общественных организаций, а также учреждений среднего профессионального и высшего образования, научно-исследовательских учреждений, культовых объектов, центров деловой, финансовой и общественной активности, стоянок автомобильного транспорта и иных зданий и сооружений местного и регионального значения.

Приведенные ниже подвиды общественно-деловых зон имеют схожий состав объектов и функций и отличаются друг от друга физическими параметрами, поэтому регламент разрешенных видов для них - общий, а требования к параметрам - различны.

Интенсивность застройки территории, занимаемой зданиями различного функционального назначения, диктуется сложившейся планировкой и застройкой, градостроительной значимостью территории и принимается в соответствии с [нормативами](#), предусмотренными действующим законодательством.

## **1. Зона многофункциональных центров обслуживания и общественно-деловой активности "ОД.1"**

Зона предназначена для размещения крупных объектов управления, бизнеса, кредитно-финансовой и деловой сферы, торговли, культуры и досуга, связанных с массовым посещением.

### **а) Основные виды разрешенного использования:**

Код 4.1 - деловое управление (размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности));

Код 3.1 - коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг));

Код 3.2 - социальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам);

Код 3.3 - бытовое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро));

Код 3.4.1 - амбулаторно-поликлиническое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории));

Код 3.5.2 - среднее и высшее профессиональное образование (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению));

Код 3.6 - культурное развитие (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов);

Код 3.8 - общественное управление (размещение объектов капитального строительства,

предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку; размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации);

Код 3.9 - обеспечение научной деятельности (размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира);

Код 4.0 - предпринимательство (размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных [кодами 4.1 - 4.10](#));

#### **Состав кода 4.0 для территориальной зоны "ОД.1":**

- Код 4.1 - деловое управление (размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности));

- Код 4.2 - объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с [кодами 4.5 - 4.9](#); размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра);

- Код 4.3 - рынки (размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка);

- Код 4.4 - магазины (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м);

- Код 4.5 - банковская и страховая деятельность (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые);

- Код 4.6 - общественное питание (размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары));

- Код 4.7 - гостиничное обслуживание (размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них);

- Код 4.8 - развлечения (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для

проведения азартных игр, и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон));

- Код 4.9 - обслуживание автотранспорта (размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1).

ГАРАНТ:

По-видимому, в тексте предыдущего абзаца допущена опечатка. Код 2.7.1 в тексте настоящей статьи не приводится

- Код 4.9.1 - объекты придорожного сервиса (размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса);

- Код 4.10 - выставочно-ярмарочная деятельность (размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)).

Код 5.1 - спорт (размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей);

Код 8.3 - обеспечение внутреннего правопорядка (размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий).

#### **б) Вспомогательные виды разрешенного использования:**

Код 2.5 - среднеэтажная жилая застройка (размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома);

Код 2.6 - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома);

Код 12.0 - земельные участки (территории) общего пользования (размещение объектов

улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства);

Код 3.7 - религиозное использование (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища).

#### **в) Условно разрешенные виды использования:**

Код 2.5 - среднеэтажная жилая застройка (размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома);

Код 2.6 - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома;

Код 3.4.2 - стационарное медицинское обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи);

Код 6.8 - связь (размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиодиффузии, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#)).

#### **г) Параметры и условия физических и градостроительных изменений:**

- коэффициент плотности застройки - не более 0,8;
- обустройство территории (парковочные места, подъезды, подходы) производится за счет предоставленного земельного участка;
- ограничения размещения деловых, зрелищных, просветительских, развлекательных и торговых объектов в каждом конкретном случае обусловлены наличием территории для организации парковки автотранспорта;
- требуемое расчетное количество машино-мест для парковки легковых автомобилей устанавливается в соответствии с требованиями действующего законодательства;
- автостоянки продолжительной парковки (более 15 мин.) должны быть размещены вне



уровня пешеходного движения и не более чем в 100-метровой удаленности от объектов общественно-деловой зоны. Автостоянки краткосрочной парковки (менее 15 мин.) должны размещаться не более чем в 50-метровой удаленности от объектов;

- минимальные расстояния между жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и технических регламентов;

- коммунальные и производственные предприятия, обслуживающие население, - полезной площадью не более 200 кв. м, встроенные или занимающие часть зданий без производственных территорий, экологически безопасные.

Нормы расчета учреждений и размеры их земельных участков рекомендованы в [приложении Ж](#) СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

1. торговые центры - на один объект от 0,4 - 1,3 га в зависимости от числа обслуживаемого населения;

2. рыночный комплекс - 14 кв. м на 1 м торговой площади - при торговой площади комплекса до 600 кв. м, 7 кв. м на один м торговой площади - при торговой площади комплекса до 3000 кв. м;

3. общественное питание - 10 - 25 кв. м участка на посадочное место;

4. бытовое обслуживание - 30 - 40 кв. м участка на одно рабочее место на предприятиях свыше 150 рабочих мест, 80 - 100 кв. м - на предприятиях до 150 рабочих мест.

При физических и градостроительных изменениях объектов, расположенных на территории сельских населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования "город Оренбург", необходимо руководствоваться параметрами и условиями, предусмотренными действующим законодательством.

## **2. Зона общественно-деловой активности вдоль городских магистралей "ОД.2"**

Зона обслуживания и деловой активности "ОД.2" выделена для обеспечения правовых условий формирования полосных центров вдоль магистральных улиц с широким спектром коммерческих, общественно-деловых и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

### **а) Основные виды разрешенного использования:**

Код 3.2 - социальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам);

Код 3.3 - бытовое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро));

Код 3.4.1 - амбулаторно-поликлиническое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории));

Код 3.5.2 - среднее и высшее профессиональное образование (размещение объектов

капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению));

Код 3.6 - культурное развитие (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов);

Код 4.1 - деловое управление (размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности));

Код 4.4 - магазины (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м);

Код 4.5 - банковская и страховая деятельность (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые);

Код 4.6 - общественное питание (размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары));

Код 4.7 - гостиничное обслуживание (размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них);

Код 4.8 - развлечения (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон);

Код 5.1 - спорт (размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей);

Код 7.1 - железнодорожный транспорт (размещение железнодорожных путей; размещение, зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами; размещение наземных сооружений метрополитена, в том числе посадочных станций, вентиляционных шахт; размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых, фуникулеров);

Код 7.2 - автомобильный транспорт (размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту).

**б) Вспомогательные виды разрешенного использования:**

Код 2.5 - среднеэтажная жилая застройка (размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома);

Код 2.6 - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома);

Код 12.0 - земельные участки (территории) общего пользования (размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства);

Код 3.1 - коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг));

Код 4.9 - обслуживание автотранспорта (размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1);

ГАРАНТ:

По-видимому, в тексте предыдущего абзаца допущена опечатка. Код 2.7.1 в тексте настоящей статьи не приводится

Код 4.9.1 - объекты придорожного сервиса (размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания

автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса).

**в) Условно разрешенные виды использования:**

Код 3.1 - коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг));

Код 3.7 - религиозное использование (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища));

Код 4.3 - рынки (размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м); размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка;

Код 4.9.1 - объекты придорожного сервиса (размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса);

Код 6.8 - связь (размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#));

Код 8.3 - обеспечение внутреннего правопорядка (размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий).

**г) Параметры и условия физических и градостроительных изменений:**

- коэффициент плотности застройки - не более 0,8;
- обустройство территории (парковочные места, подъезды, подходы) производится за счет предоставленного земельного участка;
- ограничения размещения деловых, зрелищных, просветительских, развлекательных и торговых объектов в каждом конкретном случае обусловлены наличием территории для организации парковки автотранспорта:
  - требуемое расчетное количество машино-мест для парковки легковых автомобилей устанавливается в соответствии с требованиями, предусмотренными действующим законодательством;
  - автостоянки продолжительной парковки (более 15 мин.) должны быть размещены вне

уровня пешеходного движения и не более чем в 100-метровой удаленности от объектов общественно-деловой зоны. Автостоянки краткосрочной парковки (менее 15 мин.) должны размещаться не более чем в 50-метровой удаленности от объектов;

- минимальные расстояния между жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и технических регламентов;

- коммунальные и производственные предприятия, обслуживающие население, - полезной площадью не более 200 кв. м, встроенные или занимающие часть зданий без производственных территорий, экологически безопасные.

Нормы расчета учреждений и размеры их земельных участков рекомендованы в [приложении Ж](#) СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений":

- рыночный комплекс - 14 кв. м на 1 м торговой площади - при торговой площади комплекса до 600 кв. м, 7 кв. м на один м торговой площади - при торговой площади комплекса до 3000 кв. м;

- общественное питание - 10 - 25 кв. м участка на посадочное место;

- бытовое обслуживание - 30 - 40 кв. м участка на одно рабочее место на предприятиях свыше 150 рабочих мест, 80 - 100 кв. м - на предприятиях до 150 рабочих мест.

### **3. Зона крупных торговых комплексов, рынков "ОД.3"**

#### **а) Основные виды разрешенного использования:**

Код 4.1 - деловое управление (размещение объектов капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности));

Код 4.2 - объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с [кодами 4.5 - 4.9](#); размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра);

#### **Состав кода 4.2 для территориальной зона "ОД.3":**

- Код 4.5 - банковская и страховая деятельность (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые);

- Код 4.6 - общественное питание (размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары));

- Код 4.7 - гостиничное обслуживание (размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них);

- Код 4.8 - развлечения (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон));

- Код 4.9 - обслуживание автотранспорта (размещение постоянных или временных гаражей с

несколькими стояночными местами, стоянок парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1).

ГАРАНТ:

По-видимому, в тексте предыдущего абзаца допущена опечатка. Код 2.7.1 в тексте настоящей статьи не приводится

Код 4.3 - рынки (размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м); размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка;

Код 4.4 - магазины (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м);

Код 4.10 - выставочно-ярмарочная деятельность (размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)).

#### **б) Вспомогательные виды разрешенного использования:**

Код 12.0 - земельные участки (территории) общего пользования (размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства);

Код 3.1 - коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг));

Код 3.3 - бытовое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро));

Код 3.4.1 - амбулаторно-поликлиническое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории));

Код 4.5 - банковская и страховая деятельность (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые);

Код 4.6 - общественное питание (размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары));

Код 4.7 - гостиничное обслуживание (размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них);

Код 4.9 - обслуживание автотранспорта (размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1);

ГАРАНТ:

По-видимому, в тексте предыдущего абзаца допущена опечатка. Код 2.7.1 в тексте настоящей статьи не приводится

Код 6.9 - склады (размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов).

**в) Условно разрешенные виды использования:**

Код 3.1 - коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг));

Код 3.3 - бытовое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро));

Код 3.7 - религиозное использование (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища));

Код 4.9.1 - объекты придорожного сервиса (размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса);

Код 4.6 - общественное питание (размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары));

Код 6.7 - энергетика (размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#));

Код 6.8 - связь (размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#));

**г) Параметры и условия физических и градостроительных изменений:**

- коэффициент плотности застройки - не более 0,8.

Нормы расчета учреждений и размеры их земельных участков рекомендованы в [приложении Ж СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89\\*](#). Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений":

- торговые центры - на один объект от 0,4 - 1,3 га в зависимости от числа обслуживаемого населения;
- рыночный комплекс - 14 кв. м на 1 м торговой площади - при торговой площади комплекса до 600 кв. м, 7 кв. м на один м торговой площади - при торговой площади комплекса до 3000 кв. м;
- общественное питание - 10 - 25 кв. м участка на посадочное место;
- бытовое обслуживание - 30 - 40 кв. м участка на одно рабочее место на предприятиях свыше 150 рабочих мест, 80 - 100 кв. м - на предприятиях до 150 рабочих мест;
- обустройство территории (парковочные места, подъезды, подходы) производится за счет предоставленного земельного участка.

#### **4. Зона объектов здравоохранения и социального обслуживания "ОД.4"**

Зона предназначена для размещения крупных стационарных объектов сферы здравоохранения и социального обслуживания населения.

##### **а) Основные виды разрешенного использования:**

Код 3.4 - здравоохранение (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами [3.4.1 - 3.4.2](#));

##### **Состав кода 3.4 для территориальной зоны "ОД.4":**

- Код 3.4.1 - амбулаторно-поликлиническое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории));

- Код 3.4.2 - стационарное медицинское обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи).

Код 3.2 - социальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам);

Код 3.7 - религиозное использование (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища));



Код 9.2.1 - санаторная деятельность (размещение санаториев и профилакториев, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения; обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей).

**б) Вспомогательные виды разрешенного использования:**

Код 12.0 - земельные участки (территории) общего пользования (размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства);

Код 3.1 - коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг));

Код 3.3 - бытовое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро));

Код 4.4 - магазины (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м);

Код 4.9 - обслуживание автотранспорта (размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1).

ГАРАНТ:

По-видимому, в тексте предыдущего абзаца допущена опечатка. Код 2.7.1 в тексте настоящей статьи не приводится

**в) Условно разрешенные виды использования:**

Код 2.1 - для индивидуального жилищного строительства (размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений);

Код 2.1.1 - малоэтажная многоквартирная жилая застройка (размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома);

Код 2.3 - блокированная жилая застройка (размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном

земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха);

Код 2.5 - среднеэтажная жилая застройка (размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома);

Код 2.6 - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома);

Код 3.5.2 - среднее и высшее профессиональное образование (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению));

Код 3.9 - обеспечение научной деятельности (размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира);

Код 4.4 - магазины (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м);

Код 4.6 - общественное питание (размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары));

Код 4.7 - гостиничное обслуживание (размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них);

Код 5.1 - спорт (размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей);

- Код 6.8 - связь (размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, наземные и подземные кабельные линии связи, линии радиодиффузии, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой

связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#)).

**г) Параметры и условия физических и градостроительных изменений:**

- коэффициент плотности застройки - не более 0,8;
- обустройство территории (парковочные места, подъезды, подходы) производится за счет предоставленного земельного участка;
- вместимость учреждений в городской черте не должна превышать 1000 коек;
- больницы общего типа вместимостью более 1000 коек следует размещать не ближе 500 м от жилой и общественно-деловой застройки;
- размер земельного участка стационарных лечебных учреждений на одну койку в зависимости от вместимости - от 60 кв. м до 300 кв. м, в условиях реконструкции возможно уменьшение на 25%;
- площадь зеленых насаждений (в т.ч. газонов) - не менее 60% территории больницы;
- площадки для мусоросборников должны размещаться на территории хозяйственной зоны земельного участка, на расстоянии: от зданий лечебных учреждений - не менее 25 м, от лечебного корпуса и пищеблока - не менее 100 м;
- через территорию лечебного учреждения недопустима трассировка магистральных инженерных коммуникаций городского назначения.

Нормы расчета учреждений и размеры их земельных участков рекомендованы в [приложении Ж](#) СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

При физических и градостроительных изменениях объектов, расположенных на территории сельских населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования "город Оренбург", необходимо руководствоваться параметрами и условиями, предусмотренными действующим законодательством.

**5. Зона медицинских стационаров с особым режимом работы "ОД.5"**

Зона включает медицинские объекты инфекционного, туберкулезного, наркологического, психиатрического и другого специализированного лечебного профиля:

- все новые объекты следует размещать не ближе 500 м к жилой, общественно-деловой и производственной застройке, учреждениям отдыха;
- размещение медицинских стационаров с особым режимом работы вместимостью более 1000 коек - на расстоянии не менее 500 м от жилой, общественно-деловой и производственной застройки, учреждений отдыха.

**а) Основные виды разрешенного использования:**

Код 3.4 - здравоохранение (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.4.1 - 3.4.2](#));

**Состав кода 3.4 для территориальной зоны "ОД.5":**

- Код 3.4.1 - амбулаторно-поликлиническое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории));
- Код 3.4.2 - стационарное медицинское обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах

(больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи).

**б) Вспомогательные виды разрешенного использования:**

Код 12.0 - земельные участки (территории) общего пользования (размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства);

Код 3.1 - коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг));

Код 3.10.2 - приюты для животных (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных);

Код 4.9 - обслуживание автотранспорта (размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1);

ГАРАНТ:

По-видимому, в тексте предыдущего абзаца допущена опечатка. Код 2.7.1 в тексте настоящей статьи не приводится

Код 6.8 - связь (размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#)).

Территория и объекты медицинской организации могут быть использованы только по прямому назначению, обусловленному медицинской деятельностью. Весь набор зданий и сооружений, входящих в состав медицинской организации и обеспечивающих её функционирование в соответствии с нормами и правилами проектирования, является "разрешенным" или "вспомогательным" и никаких других объектов на территории медицинской организации быть не должно.

**в) Условно разрешенные виды использования для данной территориальной зоны не предусмотрены.**

**г) Параметры и условия физических и градостроительных изменений:**

- коэффициент плотности застройки - не более 0,8;
- обустройство территории (парковочные места, подъезды, подходы) производится за счет предоставленного земельного участка;
- все новые объекты следует размещать не ближе 500 м к жилой, общественно-деловой и производственной застройке, учреждениям отдыха;

- размещение медицинских стационаров с особым режимом работы вместимостью более 1000 коек - на расстоянии не менее 500 м от жилой, общественно-деловой и производственной застройки, учреждений отдыха;

- через территорию медицинской организации недопустима трассировка магистральных инженерных коммуникаций городского назначения.

Нормы расчета учреждений и размеры их земельных участков рекомендованы в [приложении Ж](#) СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для данной территориальной зоны не установлены.

#### **6. Зона объектов науки, высшего, среднего и специального образования "ОД.6"**

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

##### **а) Основные виды разрешенного использования:**

Код 3.5 - образование и просвещение (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.5.1 - 3.5.2](#));

##### **Состав кода 3.5 для территориальной зоны "ОД.6":**

- Код 3.5.1 - дошкольное, начальное и среднее общее образование (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению));

- Код 3.5.2 - среднее и высшее профессиональное образование (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению)).

Код 3.2 - социальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам);

Код 3.6 - культурное развитие (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей,

домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов);

Код 3.9 - обеспечение научной деятельности (размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира);

Код 5.1 - спорт (размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей).

#### **б) Вспомогательные виды разрешенного использования:**

Код 12.0 - земельные участки (территории) общего пользования (размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства);

Код 3.1 - коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг));

Код 3.3 - бытовое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро));

Код 3.4.1 - амбулаторно-поликлиническое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории));

Код 4.5 - банковская и страховая деятельность (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые);

Код 4.6 - общественное питание (размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары));

Код 4.9 - обслуживание автотранспорта (размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1);

ГАРАНТ:

По-видимому, в тексте предыдущего абзаца допущена опечатка. Код 2.7.1 в тексте настоящей статьи не приводится

Код 2.5 - среднеэтажная жилая застройка (размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома);

Код 2.6 - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома).

**в) Условно разрешенные виды использования:**

Код 2.5 - среднеэтажная жилая застройка (размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома);

Код 2.6 - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома);

Код 3.4.1 - амбулаторно-поликлиническое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории));

Код 3.7 - религиозное использование (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища));

Код 4.4 - магазины (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м);

Код 6.8 - связь (размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#));

Код 8.3 - обеспечение внутреннего правопорядка (размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий);

Код 4.8 - развлечения (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон)).

#### **г) Параметры и условия физических и градостроительных изменений:**

- коэффициент плотности застройки - не более 0,9;
- обустройство территории (парковочные места, подъезды, подходы) производится за счет предоставленного земельного участка;
- высота (этажность) зданий определяется проектом и регламентами зон с особыми условиями использования территорий;
- минимальное расстояние между учебными корпусами и проезжей частью магистральных улиц - 50 м;
- площадь озеленения территории учреждения высшего профессионального образования и научно-исследовательского института (НИИ) - не менее 40% площади земельного участка;

Коэффициент плотности застройки научных организаций в зависимости от количества сотрудников:

- естественных и технических наук:
  - до 300 чел. - 0,6 - 0,7;
  - 300 - 1000 чел. - 0,7 - 0,8;
  - 1000 - 2000 чел. - 0,8 - 0,9;
- общественных и гуманитарных наук:
  - до 600 чел. - 1,0;
  - более 600 чел. - 1,2.

Нормы расчета учреждений и размеры их земельных участков рекомендованы в [приложении Ж](#) СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для данной территориальной зоны не установлены.

#### **7. Зона спортивно-зрелищных объектов "ОД.7"**

Зона размещения крупных спортивно-зрелищных объектов, связанных с большим (более 1000 чел.) одновременным пребыванием зрителей и участников.

#### **а) Основные виды разрешенного использования:**

Код 5.1 - спорт (размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой



(беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей).

**б) Вспомогательные виды разрешенного использования:**

Код 12.0 - земельные участки (территории) общего пользования (размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства);

- Код 3.1 - коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг));

Код 3.4.1 - амбулаторно-поликлиническое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории));

Код 4.4 - магазины (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м);

Код 4.6 - общественное питание (размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары));

Код 4.7 - гостиничное обслуживание (размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них);

Код 4.9 - обслуживание автотранспорта (размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1);

ГАРАНТ:

По-видимому, в тексте предыдущего абзаца допущена опечатка. Код 2.7.1 в тексте настоящей статьи не приводится

Код 8.3 - обеспечение внутреннего правопорядка (размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий);

Код 4.8 - развлечения (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон)).

**в) Условно разрешенные виды использования:**

Код 3.2 - социальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам);

Код 3.3 - бытовое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро));

Код 3.4.1 - амбулаторно-поликлиническое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории));

Код 3.5.2 - среднее и высшее профессиональное образование (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению));

Код 3.6 - культурное развитие (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов);

Код 4.4 - магазины (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м);

Код 4.6 - общественное питание (размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары));

Код 5.5 - поля для гольфа или конных прогулок (обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и вспомогательных сооружений; размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун);

Код 4.9 - обслуживание автотранспорта (размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1);

ГАРАНТ:

По-видимому, в тексте предыдущего абзаца допущена опечатка. Код 2.7.1 в тексте настоящей статьи не приводится

Код 6.7 - энергетика (размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#));

- Код 6.8 - связь (размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации,

антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#)).

**г) Параметры и условия физических и градостроительных изменений:**

- процент застройки - 10 - 60%;
- коэффициент плотности застройки - не более 0,8;
- обустройство территории (парковочные места, подъезды, подходы) производится за счет предоставленного земельного участка;
- размер земельного участка физкультурно-спортивных сооружений - 0,7 - 0,9 га на 1000 чел.;
- размер земельного участка детских (юношеских) спортивных школ - 1,0 - 1,5 га.

Нормы расчета учреждений и размеры их земельных участков рекомендованы в [приложении Ж СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89\\*](#). Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

При физических и градостроительных изменениях объектов, расположенных на территории сельских населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования "город Оренбург", необходимо руководствоваться параметрами и условиями, предусмотренными действующим законодательством.

## **8. Зона культурного комплекса "Национальная деревня" "ОД.8"**

**Культурный комплекс "Национальная деревня"** - своеобразный музей под открытым небом, представленный в виде национальных подворий национально-культурных объединений, расположенных в парковой зоне (территория общего пользования). Комплекс формировался с учетом этнических групп в многонациональном Оренбуржье. Границы и функции данной зоны тождественны зонированию Генерального плана города Оренбурга.

**а) Основные виды разрешенного использования:**

Код 3.6 - культурное развитие (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов);

Код 4.1 - деловое управление (размещение объектов капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности));

Код 4.6 - общественное питание (размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары));

Код 4.7 - гостиничное обслуживание (размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них).

**б) Вспомогательные виды разрешенного использования:**

Код 12.0 - земельные участки (территории) общего пользования (размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм

благоустройства);

Код 3.1 - коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг));

Код 4.4 - магазины (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м);

Код 4.9 - обслуживание автотранспорта (размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1).

ГАРАНТ:

По-видимому, в тексте предыдущего абзаца допущена опечатка. Код 2.7.1 в тексте настоящей статьи не приводится

#### **в) Условно разрешенные виды использования:**

Код 3.4.1 - амбулаторно-поликлиническое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории));

Код 3.7 - религиозное использование (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища));

Код 8.3 - обеспечение внутреннего правопорядка (размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий).

#### **г) Параметры и условия физических и градостроительных изменений:**

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для данной территориальной зоны не установлены.

#### **Статья 51. Рекреационные зоны и озелененные территории "Р"**

Рекреационные зоны выделены для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечения их рационального использования, а также для отдыха населения, туризма, спорта.

На территории рекреационных зон не допускается строительство новых и расширение действующих промышленных, коммунально-складских и других объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов.

На особо охраняемых природных территориях рекреационных зон любая проектная деятельность должна осуществляться согласно статусу территории и режимам особой охраны.

## **1. Зона особо охраняемых природных территорий "Р.0"**

### **а) Основные виды разрешенного использования:**

Код 9.0 - деятельность по особой охране и изучению природы (сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады);

Код 9.1 - охрана природных территорий (сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными);

Код 9.3 - историко-культурная деятельность (сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм);

Код 10.4 - резервные леса (деятельность, связанная с охраной лесов);

Код 12.0 - земельные участки (территории) общего пользования (размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства);

Код 11.0 - водные объекты (ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты).

### **б) Вспомогательные виды разрешенного использования:**

Код 5.2 - природно-познавательный туризм (размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий).

### **в) Условно разрешенные виды использования:**

Код 3.7 - религиозное использование (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища));

Код 8.3 - обеспечение внутреннего правопорядка (размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов

гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий);

Код 5.2 - природно-познавательный туризм (размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий);

Код 5.3 - охота и рыбалка (обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы);

Код 5.4 - причалы для маломерных судов (размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов).

#### **г) Параметры и условия физических и градостроительных изменений:**

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для данной территориальной зоны не установлены.

### **2. Зона озелененных территорий общего пользования "Р.1"**

Озелененные территории - объекты градостроительного нормирования - представлены в виде парков, садов, скверов, бульваров, территорий зеленых насаждений в составе участков жилой, общественной, производственной застройки.

Зона включает в себя искусственно созданные или естественные благоустроенные озелененные территории, предназначенные для повседневного кратковременного отдыха населения.

Озелененные территории общего пользования, выделяемые в составе рекреационных зон, размещаются во взаимосвязи преимущественно с жилыми и общественно-деловыми зонами.

Удельный вес озелененных территорий различного назначения в пределах застройки должен быть не меньше 40%, а в границах территории жилого района не менее 25%, включая суммарную площадь озелененной территории микрорайона (квартала).

#### **а) Основные виды разрешенного использования:**

Код 11.1 - общее пользование водными объектами (использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством));

Код 12.0 - земельные участки (территории) общего пользования (размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства);

Код 3.7 - религиозное использование (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища));

Код 11.0 - водные объекты (ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты).

**б) Вспомогательные виды разрешенного использования:**

Код 5.2 - природно-познавательный туризм (размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий);

Код 9.3 - историко-культурная деятельность (сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм).

**в) Условно разрешенные виды использования:**

Код 3.1 - коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг));

Код 3.4.1 - амбулаторно-поликлиническое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории));

Код 4.8 - развлечения (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон));

Код 5.0 - отдых (рекреация) (обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5);

**Состав кода 5.0 для территориальной зоны "Р.1":**

- Код 5.1 - спорт (размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным

(причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей);

- Код 5.2 - природно-познавательный туризм (размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий);

- Код 5.2.1 - туристическое обслуживание (размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей);

- Код 5.3 - охота и рыбалка (обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыбака, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы);

- Код 5.4 - причалы для маломерных судов (размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов);

- Код 5.5 - поля для гольфа или конных прогулок (обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и вспомогательных сооружений; размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун).

Код 8.3 - обеспечение внутреннего правопорядка (размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий).

#### **г) Параметры и условия физических и градостроительных изменений:**

Оптимальные параметры общего баланса территории составляют:

- открытые пространства;
- зеленые насаждения и водоемы - 65 - 70%;
- аллеи, дорожки, площадки - 30 - 23%;
- сооружения и застройка - 5 - 7%;
- зона природных ландшафтов:
- зеленые насаждения - 93 - 97%;
- дорожная сеть - 2 - 5%;
- обслуживающие сооружения и хозяйственные постройки - 25%.

Площадь озелененных территорий общего пользования общегородского значения (парков, садов, скверов, бульваров), размещаемых на селитебной территории, следует принимать из расчета 10 кв. м/чел.

Площадь озелененных территорий жилых районов следует принимать из расчета 10 кв. м/чел.

В структуре озелененных территорий общего пользования крупные парки и лесопарки шириной 0,5 км и более должны составлять не менее 10%.

Существующие массивы городских лесов следует преобразовывать в лесопарки и относить их к территориям общего пользования исходя из расчета не более 5 кв. м/чел.

При размещении парков, садов, бульваров, скверов следует максимально сохранять природные комплексы ландшафта территорий, участки с существующими насаждениями, естественный рельеф, водоемы и т.п.

Минимальные размеры земельных участков принимаются:

- городских парков - 15 га;



- парков планировочных районов - 10 га;
- садов жилых районов - 3 га;
- скверов - 0,5 га.

В общем балансе территории парков и садов площадь озелененных территорий принимать не менее 70%.

**Городской парк** - озелененная территория многофункционального или специализированного направления рекреационной деятельности с развитой системой благоустройства, предназначенная для периодического массового отдыха населения.

Минимальные размеры земельных участков принимаются, га:

- городских парков - 15;
- парков планировочных районов - 10.

Для условий реконструкции указанные размеры могут быть уменьшены.

Величина территории парка в условиях реконструкции определяется существующей градостроительной ситуацией.

- Высота зданий для обслуживания посетителей не превышает 8 м; высота парковых сооружений - аттракционов - не ограничивается. Площадь застройки не должна превышать 7% территории парка.

- Расстояние между границей территории жилой застройки и ближним краем паркового массива следует принимать не менее 30 м.

Соотношение элементов территории парка следует принимать (в % от общей площади парка):

- зеленые насаждения и водоемы - не менее 70;
- аллеи, дорожки, площадки - 25;
- сооружения и строения - 5.

Радиус доступности должен составлять:

- для городских парков - не более 20 минут;
- для парков планировочных районов - не более 15 минут или 1200 метров.

Функциональная организация территории парка включает следующие зоны с преобладающим видом использования (в процентах от общей площади парка):

- зона культурно-просветительских мероприятий - 3 - 8;
- зона массовых мероприятий (зрелищ, аттракционов и др.) - 5 - 17;
- зона физкультурно-оздоровительных мероприятий - 10 - 20;
- зона отдыха детей - 5 - 10;
- прогулочная зона - 40 - 75;
- хозяйственная зона - 2 - 5.

Размеры земельных участков по зонам парка (квадратных метров на человека):

- зона культурно-просветительских мероприятий - 10 - 20;
- зона массовых мероприятий (зрелищ, аттракционов и др.) - 30 - 40;
- зона физкультурно-оздоровительных мероприятий - 75 - 100;
- зона отдыха детей - 80 - 170;
- прогулочная зона - 200.

Учреждения круглогодичного функционирования (культурно-просветительские, зрелищные, пункты проката и питания) размещать вблизи основных входов.

Расстояние между входами в парк принимать не более 500 м.

Расстояние между границей территории жилой застройки и ближним краем паркового массива следует принимать не менее 30 метров.

Число посетителей парка - 10 - 15 процентов численности населения, проживающего в 30-минутной доступности от парка.

Расчетное число одновременных посетителей территории городских парков - 100 человек

на 1 гектар.

Автостоянки для посетителей парка следует размещать за пределами его территории, но не далее 400 м от входа и проектировать из расчета 10 машиномест на 100 единовременных посетителей. Размеры земельных участков автостоянок на одно место следует принимать:

- для легковых автомобилей - 25 кв. м;
- автобусов - 40 кв. м;
- велосипедов - 0,9 кв. м (в указанные размеры не входит площадь подъездов и разделительных полос зеленых насаждений).

Расчетное число единовременных посетителей территории парков - 100 чел/га.

**Городской сад** - озелененная территория с ограниченным набором видов рекреационной деятельности, предназначенная преимущественно для прогулок и повседневного тихого отдыха населения, размером, как правило, от 3-х до 5 га.

Функциональную направленность организации территории городского сада принимать в соответствии с назначением общественных территорий, зданий, комплексов, объектов, при которых расположен городской сад. Преобладающей функцией городского сада должна быть прогулочная функция.

Величина территории сада в условиях реконструкции определяется существующей градостроительной ситуацией.

Высота зданий для обслуживания посетителей - не более 6 - 8 м.

Общая площадь застройки не должна превышать 5% территории сада.

Структура использования территории сада может быть следующей (% от общей площади сада):

- зеленые насаждения и водоемы - 80 - 90;
- аллеи, дорожки, площадки - 8 - 15;
- сооружения и застройка - 2 - 5.

При проектировании микрорайона озелененные территории общего пользования формируются в виде сада микрорайона, обеспечивая доступность для жителей микрорайона на расстоянии не более 400 м.

**Бульвары и пешеходные аллеи** представляют собой озелененные территории линейной формы, расположенные, как правило, вдоль улиц и рек, предназначенные для транзитного пешеходного движения, прогулок, повседневного отдыха.

Бульвары и пешеходные аллеи предусматриваются в направлении массовых потоков пешеходного движения.

На бульварах и пешеходных аллеях следует предусматривать площадки для кратковременного отдыха.

Покрытия площадок и дорожно-тропиночной сети в пределах рекреационных территорий следует применять из плиток, щебня и других прочных минеральных материалов, асфальтовое покрытие - в исключительных случаях.

Ширина пешеходных дорожек должна быть кратна 0,75 м (ширина полосы движения 1 человека).

При ширине бульвара 18 - 25 метров следует предусматривать устройство одной аллеи шириной 3 - 6 метров.

На бульварах шириной более 25 метров следует устраивать дополнительно к основной аллее дорожки шириной 1,5 - 3 метра.

На бульварах шириной более 50 метров возможно размещение спортивных площадок, водоемов, объектов рекреационного обслуживания (павильоны, кафе), детских игровых комплексов, велодорожек и лыжных трасс при условии соответствия параметров качества окружающей среды гигиеническим требованиям.

Ширина бульваров с одной продольной пешеходной аллеей в метрах, не менее, размещаемых:

- по оси улиц - 18;
- с одной стороны улицы между проезжей частью и застройкой - 10;
- минимальное соотношение ширины и длины бульвара следует принимать не менее 1:3.

При ширине бульвара 18 - 25 метров следует предусматривать устройство одной аллеи шириной 3 - 6 метров.

На бульварах шириной более 25 метров следует устраивать дополнительно к основной аллее дорожки шириной 1,5 - 3 метра.

На бульварах шириной более 50 метров возможно размещение спортивных площадок, водоемов, объектов рекреационного обслуживания (павильоны, кафе), детских игровых комплексов, велодорожек и лыжных трасс при условии соответствия параметров качества окружающей среды гигиеническим требованиям.

Система входов на бульвар дополнительно устраивается по длинным его сторонам с шагом не более 250 метров, а на улицах с интенсивным движением - в увязке с пешеходными переходами вдоль жилых улиц следует проектировать бульварные полосы шириной от 18 до 30 метров.

Вдоль жилых улиц следует проектировать бульварные полосы шириной от 18 до 30 метров.

Высота зданий не должна превышать 6 м.

Соотношение элементов территории бульвара следует принимать согласно нижеследующей таблице в зависимости от его ширины:

Ширина бульвара (метры)	Элементы территории (% от общей площади)		
	Территории зеленых насаждений и водоемов	Аллеи, дорожки, площадки	Сооружения и здания
18 - 25	70 - 75	30 - 25	-
25 - 50	75 - 80	23 - 17	2 - 3
Более 50	65 - 70	30 - 25	не более 5

**Сквер** - компактная озелененная территория, предназначенная для повседневного кратковременного отдыха и транзитного пешеходного передвижения населения, размером, как правило, от 0,5 до 2,0 га.

На территории сквера запрещается размещение застройки.

Структура использования территории сквера может быть следующей (% от общей площади):

на городских улицах и площадях:

- территории зеленых насаждений и водоемов - 60 - 75;
- аллеи, дорожки, площадки, малые формы - 40 - 25;

в жилых районах, на жилых улицах, между домами, перед отдельными зданиями:

- территории зеленых насаждений и водоемов - 70 - 80;
- аллеи, дорожки, площадки, малые формы - 30 - 20.

Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения:

- ширина при движении при встречном движении инвалидов на креслах-колясках - не менее 1,8 м (с учетом габаритных размеров кресел-колясок);

- продольный уклон при движении не должен превышать 5%, при устройстве съездов с тротуаров около зданий и в затесненных местах допускается увеличивать продольный уклон до 10% на протяжении не более 10 м;

- поперечный уклон пути движения следует принимать 1 - 2%.

На территории рекреационных зон не допускается строительство новых и расширение действующих промышленных, коммунально-складских и других объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией указанных объектов.

Пределные минимальные размеры земельных участков для данной территориальной зоны приведены выше (в зависимости от вида объекта), максимальные - не установлены.

При физических и градостроительных изменениях объектов, расположенных на территории сельских населенных пунктов, необходимо руководствоваться параметрами и условиями, предусмотренными действующим законодательством.

### **3. Зона лесопокрытых территорий (городские леса и лесопарки) "Р.2"**

Градостроительный регламент не устанавливается в соответствии с [Градостроительным кодексом](#) Российской Федерации.

### **4. Зона открытых пространств, используемых населением в рекреационных целях "Р.3"**

#### **а) Основные виды разрешенного использования:**

Код 5.2 - природно-познавательный туризм (размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий);

Код 10.4 - резервные леса (деятельность, связанная с охраной лесов);

Код 12.0 - земельные участки (территории) общего пользования (размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства).

#### **б) Вспомогательные виды разрешенного использования:**

Код 5.5 - поля для гольфа или конных прогулок (обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и вспомогательных сооружений; размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун);

Код 11.1 - общее пользование водными объектами (использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством).

#### **в) Условно разрешенные виды использования:**

Код 3.4.1 - амбулаторно-поликлиническое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории));

Код 4.6 - общественное питание (размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары));

Код 3.1 - коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных

стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг));

Код 5.3 - охота и рыбалка (обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыбака, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы);

Код 8.3 - обеспечение внутреннего правопорядка (размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий).

#### **г) Параметры и условия физических и градостроительных изменений:**

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для данной территориальной зоны не установлены.

При физических и градостроительных изменениях объектов, расположенных на территории сельских населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования "город Оренбург", необходимо руководствоваться параметрами и условиями, предусмотренными действующим законодательством.

### **5. Зона территорий и учреждений длительного отдыха "Р.4"**

Территориальная зона длительного отдыха включает участки, расположенные по реке Урал - урочище Дубки и дом отдыха "Урал".

Урочище Дубки включает территории общего пользования (лес, пляжи, на которые регламент не устанавливается) и участки детских лагерей и дач.

#### **а) Основные виды разрешенного использования:**

Код 4.7 - гостиничное обслуживание (размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них);

Код 5.0 - отдых (рекреация) (обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами [5.1 - 5.5](#));

#### **Состав кода 5.0 для территориальной зоны "Р.4":**

- Код 5.1 - спорт (размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей);

- Код 5.2 - природно-познавательный туризм (размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей

природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий);

- Код 5.2.1 - туристическое обслуживание (размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей);

- Код 5.3 - охота и рыбалка (обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыбака, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы);

- Код 5.4 - причалы для маломерных судов (размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов);

- Код 5.5 - поля для гольфа или конных прогулок (обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и вспомогательных сооружений; размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун).

Код 9.2 - курортная деятельность (использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (месторождения минеральных вод, лечебные грязи, рапой лиманов и озер, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека), а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта);

Код 9.2.1 - санаторная деятельность (размещение санаториев и профилакториев, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения; обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей);

Код 11.1 - общее пользование водными объектами (использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством);

Код 12.0 - земельные участки (территории) общего пользования (размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства).

#### **б) Вспомогательные виды разрешенного использования:**

Код 3.1 - коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг));

Код 3.2 - социальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега

для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам);

Код 3.4.1 - амбулаторно-поликлиническое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории));

Код 4.6 - общественное питание (размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары));

Код 8.3 - обеспечение внутреннего правопорядка (размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий).

#### **в) Условно разрешенные виды использования:**

Код 3.7 - религиозное использование (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища));

Код 4.8 - развлечения (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон));

Код 3.1 - коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)).

#### **г) Параметры и условия физических и градостроительных изменений:**

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для данной территориальной зоны не установлены.

При физических и градостроительных изменениях объектов, расположенных на территории сельских населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования "город Оренбург", необходимо руководствоваться параметрами и условиями, предусмотренными действующим законодательством.

## **6. Зона озелененных территорий специального назначения "Р.5"**

К озелененным территориям специального назначения в соответствии с ГОСТ 28329-89 относятся озелененные участки санитарно-защитных, противопожарных зон, насаждения на кладбищах, вдоль автомобильных и железных дорог.

Санитарно-защитные зоны между промышленными предприятиями и районами и жилой застройкой.

Посадки на территории между предприятием и жилой застройкой, уменьшающие неблагоприятное влияние данного производства на прилегающие жилые районы населенного пункта или производств, требующих особо чистой среды от окружающей застройки.

Насаждения вдоль автомобильных и железных дорог.

Посадки для защиты полотна дороги от снежных и песчаных заносов, а также для формирования ландшафта прилегающих к дорогам территорий.

### **а) Основные виды разрешенного использования:**

Код 9.1 - охрана природных территорий (сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными);

Код 12.3 - запас (отсутствие хозяйственной деятельности).

### **б) Вспомогательные виды разрешенного использования:**

Код 12.0 - земельные участки (территории) общего пользования (размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства);

Код 6.7 - энергетика (размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1).

ГАРАНТ:

По-видимому, в тексте предыдущего абзаца допущена опечатка. Код 3.1 в тексте пункта 6 настоящей статьи не приводится

Код 6.8 - связь (размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1);

ГАРАНТ:

По-видимому, в тексте предыдущего абзаца допущена опечатка. Код 3.1 в тексте пункта 6 настоящей статьи не приводится

Код 7.5 - трубопроводный транспорт (размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов).

### **в) Условно разрешенные виды использования:**



Код 6.7 - энергетика (размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1);

ГАРАНТ:

По-видимому, в тексте предыдущего абзаца допущена опечатка. Код 3.1 в тексте пункта 6 настоящей статьи не приводится

Код 6.8 - связь (размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1).

ГАРАНТ:

По-видимому, в тексте предыдущего абзаца допущена опечатка. Код 3.1 в тексте пункта 6 настоящей статьи не приводится

#### **г) Ограничения:**

На озелененных территориях специального назначения (защитные зеленые насаждения) запрещается осуществление деятельности, несовместимой с их целевым назначением и полезными функциями.

На озелененных территориях, выполняющих функции защиты природных и иных объектов, запрещается проведение сплошных рубок насаждений.

Не допускается размещать жилую застройку, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, садоводческие и дачные участки, детские площадки, ДОУ и образовательные организации, спортивные сооружения, промышленные объекты или промышленные здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для данной территориальной зоны не установлены.

При физических и градостроительных изменениях объектов, расположенных на территории сельских населенных пунктов, необходимо руководствоваться параметрами и условиями, предусмотренными действующим законодательством.

#### **Статья 52. Производственные зоны "П".**

Производственные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих их функционирование объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов.

#### **1. Зона производственных и коммунально-складских объектов, сохраняемых Генеральным планом города "П.1".**

##### **а) Основные виды разрешенного использования:**

Код 3.1 - коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для

обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг));

Код 1.17 - питомники (выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства);

Код 3.10 - ветеринарное обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1 - 3.10.2);

#### **Состав кода 3.10 для территориальной зоны "П.1":**

- Код 3.10.1 - амбулаторное ветеринарное обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных);

- Код 3.10.2 - приюты для животных (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных);

Код 3.9 - обеспечение научной деятельности (размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира);

Код 4.9 - обслуживание автотранспорта (размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1);

ГАРАНТ:

По-видимому, в тексте предыдущего абзаца допущена опечатка. Код 2.7.1 в тексте настоящей статьи не приводится

Код 4.9.1 - объекты придорожного сервиса (размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса);

Код 6.0 - производственная деятельность (размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом);

Код 6.1 - недропользование (осуществление геологических изысканий; добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи недр; размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча недр происходит на межселенной

территории);

Код 6.2 - тяжелая промышленность (размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования);

Код 6.2.1 - автомобилестроительная промышленность (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей);

Код 6.3 - легкая промышленность (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности);

Код 6.3.1 - фармацевтическая промышленность (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон);

Код 6.4 - пищевая промышленность (размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий);

Код 6.5 - нефтехимическая промышленность (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия);

Код 6.6 - строительная промышленность (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции);

Код 6.7 - энергетика (размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#));

Код 6.7.1 - атомная энергетика (размещение объектов использования атомной энергии, в том числе атомных станций, ядерных установок (за исключением создаваемых в научных целях), пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений; размещение объектов электросетевого хозяйства, обслуживающих атомные электростанции);

Код 6.8 - связь (размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#));

Код 6.9 - склады (размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые

хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов);

Код 6.11 - целлюлозно-бумажная промышленность (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации);

Код 12.2 - специальная деятельность (размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки).

#### **б) Вспомогательные виды разрешенного использования:**

Код 12.0 - земельные участки (территории) общего пользования (размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства);

Код 3.3 - бытовое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро));

Код 3.4.1 - амбулаторно-поликлиническое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории));

Код 3.7 - религиозное использование (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища));

Код 4.1 - деловое управление (размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности));

Код 4.4 - магазины (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м);

Код 4.6 - общественное питание (размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары));

Код 4.9 - обслуживание автотранспорта (размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1);

ГАРАНТ:

По-видимому, в тексте предыдущего абзаца допущена опечатка. Код 2.7.1 в тексте настоящей статьи не приводится

Код 4.9.1 - объекты придорожного сервиса (размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса);

Код 5.1 - спорт (размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей);

Код 7.1 - железнодорожный транспорт (размещение железнодорожных путей; размещение, зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами; размещение наземных сооружений метрополитена, в том числе посадочных станций, вентиляционных шахт; размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых, фуникулеров));

Код 7.2 - автомобильный транспорт (размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту);

Код 8.1 - обеспечение вооруженных сил (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для разработки, испытания, производства ремонта или уничтожения вооружения, техники военного назначения и боеприпасов; обустройство земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений или боеприпасов; размещение объектов капитального строительства, необходимых для создания и хранения запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие объекты); размещение объектов, для обеспечения безопасности которых были созданы закрытые административно-территориальные образования);

Код 8.3 - обеспечение внутреннего правопорядка (размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий).

Код 9.1 - охрана природных территорий (сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение

свойств земель, являющихся особо ценными).

**в) Условно разрешенные виды использования:**

Код 3.3 - бытовое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро));

Код 4.2 - объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.9; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра);

**Состав кода 4.2 для территориальной зона "П.1":**

- Код 4.5 - банковская и страховая деятельность (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые);

- Код 4.6 - общественное питание (размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары));

- Код 4.7 - гостиничное обслуживание (размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них);

- Код 4.8 - развлечения (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон));

- Код 4.9 - обслуживание автотранспорта (размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1).

ГАРАНТ:

По-видимому, в тексте предыдущего абзаца допущена опечатка. Код 2.7.1 в тексте пункта 1 настоящей статьи не приводится

Код 4.7 - гостиничное обслуживание (размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них);

Код 6.10 - обеспечение космической деятельности (размещение космодромов, стартовых комплексов и пусковых установок, командно-измерительных комплексов, центров и пунктов управления полетами космических объектов, пунктов приема, хранения и переработки информации, баз хранения космической техники, полигонов приземления космических объектов, объектов экспериментальной базы для отработки космической техники, центров и оборудования для подготовки космонавтов, других сооружений, используемых при осуществлении космической деятельности);

Код 12.2 - специальная деятельность (размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а

также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки).

**г) Параметры и условия физических и градостроительных изменений:**

- в границах населенных пунктов не могут размещаться производственные объекты выше II класса опасности, образующие санитарно-защитную зону более 500 м;

- территория, занимаемая производственными объектами (профильными зданиями и сооружениями) основного и вспомогательного видов использования, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей застройки производственной зоны П.1;

- площадь участков, предназначенных для озеленения в пределах ограды предприятия (зеленые насаждения ограниченного пользования), определяется из расчета не менее 3 кв. м на одного работающего в наиболее многочисленной смене. Предельный размер участков, предназначенных для озеленения, должен составлять не более 15% площади земельного участка предприятия;

- производственные территории следует преобразовывать с учетом примыкания к территориям иного функционального назначения:

- в полосе примыкания производственных зон к территориям общего пользования следует размещать общественно-административные части производственных территорий, включая их в формирование общественных центров и зон (по терминологии СП 18.13330.2011 "СНиП II-89-80\* "Генеральные планы промышленных предприятий");

- в полосе примыкания к жилым зонам запрещено размещать на границе производственной зоны глухие заборы. Рекомендуются использование входящей в состав санитарно-защитной зоны полосы примыкания для размещения коммунальных объектов жилого района, гаражей-стоянок различных типов, зеленых насаждений;

- в полосе примыкания к автомобильным и железнодорожным путям производственных зон рекомендуется размещать участки компактной производственной застройки с оптовыми торговыми и обслуживающими предприятиями, требующими значительных складских помещений, крупногабаритных подъездов, разворотных площадок;

- не менее 20% от объема наземной части производственной застройки в приагостальной полосе следует размещать в подземном уровне (аварийные службы водопровода, канализации, ремонтные участки и стоянки малогабаритных машин механической уборки территорий);

- резервирование участков на площадке предприятия для развития отдельных цехов или производств допускается предусматривать только в соответствии с проектом развития данного предприятия, составленным и утвержденным в установленном порядке;

- в предзаводских зонах и общественных центрах промышленных узлов следует предусматривать открытые площадки для стоянки легковых автомобилей в соответствии с требованиями, предусмотренными действующим законодательством.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для данной территориальной зоны не установлены.

При физических и градостроительных изменениях объектов, расположенных на территории сельских населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования "город Оренбург", необходимо руководствоваться параметрами и условиями, предусмотренными действующим законодательством.

**2. Зона объектов производственных и коммунально-складских, подлежащих выносу, комплексной реконструкции и/или перепрофилированию в соответствии с принятыми решениями органов местного самоуправления "П.2"**

Настоящая статья содержит регламенты использования территории производственных объектов, в отношении которых приняты решения о выносе, перепрофилировании или реконструкции. Мотивация этих решений заключается в следующем:

- данные объекты занимают ответственные места в плане города (т.е. территории высокой общественной ценности, например, группа предприятий по просп. Бр. Коростелевых, то же - по проспекту Победы - Монтажников - Шевченко) и их состояние и производственный профиль не соответствуют высоким градостроительным требованиям, предъявляемым к данному месту;
- объект причиняет определенные неудобства объектам соседствующих с ним территориальных зон.

Регламент использования территории производственных объектов, подлежащих выносу, реконструкции, перепрофилированию, соответствует регламенту [статьи 58](#) п.1 в части, касающейся видов использования территорий, не противоречащих намеченным целям выноса, реконструкции или перепрофилирования объектов, а также [статей 61, 62](#) настоящих Правил.

Основные цели реконструкции или перепрофилирования объектов зоны "П.2":

- снижение класса санитарной опасности предприятия;
- насыщение территории общественно-деловой и жилой функцией (с соблюдением границ и режимов зон с особыми условиями использования территорий), сопровождаемое улучшением архитектурного облика и экологического состояния данного места;
- уменьшение грузов;
- создание технопарков либо комплексных общественно-деловых центров на территории действующих предприятий.

#### **а) Основные виды разрешенного использования:**

Код 3.1 - коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг));

Код 3.9 - обеспечение научной деятельности (размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира);

Код 3.10 - ветеринарное обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.10.1 - 3.10.2](#));

#### **Состав кода 3.10 для территориальной зоны "П.2":**

- Код 3.10.1 - амбулаторное ветеринарное обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных);

- Код 3.10.2 - приюты для животных (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре; размещение объектов



капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных);

Код 4.1 - деловое управление (размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности));

Код 4.9 - обслуживание автотранспорта (размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](#));

Код 4.9.1 - объекты придорожного сервиса (размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса);

Код 6.3 - легкая промышленность (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности);

Код 6.4 - пищевая промышленность (размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий);

Код 6.9 - склады (размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов);

Код 6.11 - целлюлозно-бумажная промышленность (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации);

Код 7.2 - автомобильный транспорт (размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту);

Код 7.4 - воздушный транспорт (размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение радиотехнического обеспечения полетов и прочих объектов, необходимых для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем; размещение объектов, предназначенных для технического обслуживания и ремонта воздушных судов);

Код 7.1 - железнодорожный транспорт (размещение железнодорожных путей; размещение, зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами; размещение наземных сооружений метрополитена, в том числе посадочных станций, вентиляционных шахт; размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых, фуникулеров)).

Код 2.7.1 - объекты гаражного назначения (размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек).

#### **б) Вспомогательные виды разрешенного использования:**

Код 3.4.1 - амбулаторно-поликлиническое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории));

Код 3.7 - религиозное использование (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища));

Код 4.1 - деловое управление (размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности));

Код 4.4 - магазины (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м);

Код 4.6 - общественное питание (размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары));

Код 8.3 - обеспечение внутреннего правопорядка (размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий);

Код 9.1 - охрана природных территорий (сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными).

Код 12.0 - земельные участки (территории) общего пользования (размещение объектов

улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства);

**в) Условно разрешенные виды использования:**

Код 2.5 - среднеэтажная жилая застройка (размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома);

Код 2.6 - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома);

Код 3.3 - бытовое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро));

Код 3.6 - культурное развитие (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов);

Код 3.8 - общественное управление (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку; размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации);

Код 3.9 - обеспечение научной деятельности (размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира);

Код 4.0 - предпринимательство (размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных [кодами 4.1 - 4.10](#));

#### **Состав кода 4.0 для территориальной зоны "П.2":**

- Код 4.1 - деловое управление (размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности));

- Код 4.2 - объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.9; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра);

- Код 4.3 - рынки (размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка);

- Код 4.4 - магазины (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м);

- Код 4.5 - банковская и страховая деятельность (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые);

- Код 4.6 - общественное питание (размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары));

- Код 4.7 - гостиничное обслуживание (размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них);

- Код 4.8 - развлечения (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон));

- Код 4.9 - обслуживание автотранспорта (размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](#)).

- Код 4.9.1 - объекты придорожного сервиса (размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса);

- Код 4.10 - выставочно-ярмарочная деятельность (размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий));

Код 5.1 - спорт (размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных

клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей);

Код 6.3.1 - фармацевтическая промышленность (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон);

Код 6.7 - энергетика (размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетика, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#));

- Код 6.8 - связь (размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#));

Код 6.2 - тяжелая промышленность (размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования);

Код 6.2.1 - автомобилестроительная промышленность (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей);

Код 6.5 - нефтехимическая промышленность (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия);

Код 6.6 - строительная промышленность (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции);

Код 8.4 - обеспечение деятельности по исполнению наказаний (размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения).

#### **г) Параметры и условия физических и градостроительных изменений:**

- в границах населенных пунктов не могут размещаться производственные объекты выше IV класса опасности, образующие санитарно-защитную зону более 100 м;

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для данной территориальной зоны не установлены.

При физических и градостроительных изменениях объектов, расположенных на территории сельских населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования "город Оренбург",

необходимо руководствоваться параметрами и условиями, предусмотренными действующим законодательством.

### **3. Зона объектов производственных и коммунально-складских, требующих принятия дополнительных решений по выносу или комплексной реконструкции "П.3"**

Объекты зоны "П.3" предлагаются к выносу с занимаемых ими площадок (реконструкции или перепрофилированию) в связи с тем, что они находятся в состоянии конфликта с соседними участками, т.е. не соответствуют регламенту территориальной зоны, в которой они находятся.

Исходя из этого, в соответствии со [статьей 8](#) настоящих Правил, этим объектам должен быть присвоен статус несоответствия градостроительному регламенту. Дальнейшее функционирование этих объектов осуществляется в порядке, установленном [пунктами 8, 9, 10 статьи 36](#) Градостроительного кодекса РФ, а также [пунктам 2, 3 статьи 8](#) настоящих Правил.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для данной территориальной зоны не установлены.

Регламент использования территории производственных объектов, подлежащих выносу, реконструкции, перепрофилированию соответствует регламенту [пункта 1 статьи 59](#), в части, касающейся видов использования территорий, не противоречащих намеченным целям выноса, реконструкции или перепрофилирования объектов, а также [статей 62, 63](#) настоящих Правил. Регламенты использования территории идентичны регламентам "П.2".

Основные цели реконструкции или перепрофилирования объектов зоны "П.3":

- снижение класса санитарной опасности предприятия;
- насыщение территории общественно-деловой и жилой функцией (с соблюдением границ и режимов зон с особыми условиями использования территорий), сопровождаемое улучшением архитектурного облика и экологического состояния данного места;
- уменьшение грузов;
- создание технопарков либо комплексных общественно-деловых центров на территории действующих предприятий.

В случае если вынос либо комплексная реконструкция производственного объекта невозможны, статус несоответствия градостроительному регламенту присваивается объектам территориальной зоны, находящимся в пределах СЗЗ производственного объекта. Тогда предприятие должно принять необходимые меры по организации (сокращению, устранению) санитарно-защитной зоны или отселению жителей с ее территории, перебазированию больниц, школ, детских дошкольных учреждений, рекреационных объектов. Выполнение мероприятий, включая отселение жителей и перебазирование учреждений обслуживания, обеспечивают должностные лица соответствующих производственных объектов согласно требованиям [п. 3.2](#) новой редакции СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".

### **Статья 53. Зона транспортной инфраструктуры "Т"**

Землями транспорта в МО "город Оренбург" признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов автомобильного, внутреннего водного, железнодорожного, воздушного и иных видов транспорта и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным [Земельным кодексом](#), федеральными законами и законами Оренбургской области.

Предприятия, учреждения и организации транспорта обязаны рационально использовать предоставленные им земельные участки, не совершать действий, нарушающих интересы смежных землепользователей, не допускать заболачивания земель и загрязнения их производственными и другими отходами, сточными водами, принимать меры к защите почв от эрозии, осуществлять закрепление и облесение песков, оврагов, крутых склонов, а также агролесомелиоративные, противопожарные и иные необходимые мероприятия по охране земель от неблагоприятных

природных явлений.

## 1. Зона полосы отвода железной дороги "Т.1"

**Полоса отвода железных дорог** (далее - "полоса отвода") - земельные участки, прилегающие к железнодорожным путям, земельные участки, занятые железнодорожными путями или предназначенные для размещения таких путей, а также земельные участки, занятые или 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.

Границы полосы отвода и режим землепользования в полосе отвода устанавливаются в порядке, определенном [Правилами](#) установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог, утвержденными [Постановлением](#) Правительства РФ от 12.10.2006 N 611, с учетом [норм](#) отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода, утверждаемых Министерством транспорта РФ.

В границах земель города Оренбурга зона железнодорожного транспорта представлена полосой отвода железных дорог, находящейся в распоряжении Министерства транспорта РФ.

### а) Основные виды разрешенного использования:

Код 7.1 - железнодорожный транспорт (размещение железнодорожных путей; размещение, зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами; размещение наземных сооружений метрополитена, в том числе посадочных станций, вентиляционных шахт; размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых, фуникулеров)).

### б) Вспомогательные виды разрешенного использования:

Код 6.1 - недропользование (осуществление геологических изысканий; добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи недр; размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча недр происходит на межселенной территории);

Код 6.7 - энергетика (размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетика, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1);

ГАРАНТ:

По-видимому, в тексте предыдущего абзаца допущена опечатка. Код 3.1 в тексте пункта 1 настоящей статьи не приводится

Код 6.8 - связь (размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиодиффузии, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1);

ГАРАНТ:

По-видимому, в тексте предыдущего абзаца допущена опечатка. Код 3.1 в тексте пункта 1 настоящей статьи не приводится

Код 12.0 - земельные участки (территории) общего пользования (размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства).

#### **в) Условно разрешенные виды использования:**

Код 2.1 - земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуального жилищного строительства (размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений).

Код 2.1.1 - малоэтажная многоквартирная жилая застройка (размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);

Код 2.5 - среднеэтажная жилая застройка (размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома);

Код 3.3 - бытовое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро));

Код 3.6 - культурное развитие (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов);

Код 4.1 - деловое управление (размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности));

Код 4.7 - гостиничное обслуживание (размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них);

Код 7.5 - трубопроводный транспорт (размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов).



Пересечения новых линий и подъездных путей с другими железнодорожными линиями, трамвайными, троллейбусными линиями, магистральными улицами общегородского значения и скоростными городскими автомобильными дорогами, дорогами I - III категорий устраиваются только в разных уровнях.

Пересечения с автомобильными дорогами IV - V категорий устраиваются в разных уровнях, если автодорога пересекает 2 главных пути (скорость движения пассажирских поездов - 120 км/час и более, интенсивность движения - более 100 поездов в сутки).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для данной территориальной зоны не установлены.

г) При физических и градостроительных изменениях объектов, расположенных на территории сельских населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования "город Оренбург", необходимо руководствоваться параметрами и условиями, предусмотренными действующим законодательством.

## **2. Зона городских автодорог и объектов обслуживания автотранспорта "Т.2"**

Зона Т.2 включает в себя участки территории города Оренбурга, предназначенные для размещения объектов автомобильного транспорта, установления полос отвода автомобильных дорог, а также размещения объектов обслуживания пассажирского и грузового транспорта, дорожного сервиса и дорожного хозяйства, объектов благоустройства при условии соответствия требованиям [законодательства](#) о безопасности движения.

### **а) Основные виды разрешенного использования:**

Код 7.2 - автомобильный транспорт (размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту);

Код 4.9 - обслуживание автотранспорта (размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1);

ГАРАНТ:

По-видимому, в тексте предыдущего абзаца допущена опечатка. Код 2.7.1 в тексте настоящей статьи не приводится

Код 12.0 - земельные участки (территории) общего пользования (размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства).

### **б) Вспомогательные виды разрешенного использования:**

Код 3.1 - коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных

для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг));

Код 3.4.1 - амбулаторно-поликлиническое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории));

Код 4.7 - гостиничное обслуживание (размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них);

Код 4.6 - общественное питание (размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары));

Код 4.9.1 - объекты придорожного сервиса (размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса);

Код 7.5 - трубопроводный транспорт (размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов);

Код 8.3 - обеспечение внутреннего правопорядка (размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий);

Код 9.1 - охрана природных территорий (сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными).

#### **в) Условно разрешенные виды использования:**

Код 6.7 - энергетика (размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетика, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#));

Код 6.8 - связь (размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#)).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для данной территориальной зоны не установлены.

г) При физических и градостроительных изменениях объектов, расположенных на территории сельских населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования "город Оренбург", необходимо руководствоваться параметрами и условиями, предусмотренными действующим законодательством.

**2.1. Граница территории планируемого развития (ПР)** - граница, предназначенная и используемая для строительства и эксплуатации наземных и подземных транспортных сооружений и коммуникаций.

Территория планируемого развития устанавливается для перспективного преобразования, функциональное использование и тип среды которых были определены Генеральным планом города Оренбурга. Речь идет о строительстве новых и расширении существующих автомобильных дорог, транспортных сооружений общегородских магистральных сетей, продуктопроводов. Строительство данных объектов в большинстве случаев возможно за счет сноса существующей застройки путем изъятия земельных участков для муниципальных нужд.

Необходимость в обозначении границ планируемого развития возникла для решения проблемы развития улично-дорожной сети и ее модернизации в сторону увеличения пропускной способности основных магистралей города и создания качественно новой системы магистралей непрерывного движения.

Границы территорий планируемого развития могут совпадать и находиться в составе функциональных зон, внося определенные ограничительные условия на использование территории зон.

Границы территорий планируемого развития могут быть преобразованы в зону Т.2 после выполнения и согласования в установленном порядке проектной документации на строительство объектов. Режим использования земельных участков, попадающих в границы территорий планируемого развития, может быть определен в каждом конкретном случае после разработки проектов планировки и проектов межевания территории.

#### **Статья 54. Зоны специального назначения "СН"**

Зоны специального назначения предназначены для размещения объектов, использование которых несовместимо с территориальными зонами другого назначения (кладбищ, крематориев, скотомогильников, полигонов твердых бытовых отходов, очистных сооружений канализации и иных объектов ограниченного доступа городского хозяйства).

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

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зонах СН.1, СН.2, СН.3 устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

#### **1. Зона режимных объектов "СН.1"**

Порядок использования режимных территорий в пределах городских земель устанавливается федеральными органами исполнительной власти и Правительством Оренбургской области по согласованию с администрацией города Оренбурга в соответствии со специальными нормативами.

##### **а) Основные виды разрешенного использования:**

Код 8.1 - обеспечение вооруженных сил (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для разработки, испытания, производства ремонта или уничтожения вооружения, техники военного назначения и боеприпасов; обустройство земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений или боеприпасов; размещение объектов капитального строительства, необходимых для создания и хранения запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие объекты); размещение объектов, для обеспечения безопасности

которых были созданы закрытые административно-территориальные образования);

Код 8.3 - обеспечение внутреннего правопорядка (размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий);

Код 8.4 - обеспечение деятельности по исполнению наказаний (размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения)).

**б) Вспомогательные виды использования для данной территориальной зоны не предусмотрены.**

**в) Условно разрешенные виды использования:**

Код 2.1 - для индивидуального жилищного строительства (размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений);

Код 2.1.1 - малоэтажная многоквартирная жилая застройка (размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома);

Код 2.3 - блокированная жилая застройка (размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха);

Код 2.5 - среднеэтажная жилая застройка (размещение жилых домов, предназначенных для деления на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома);

Код 2.6 - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (размещение жилых домов, предназначенных для деления на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных

помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома);

Код 3.1 - коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг));

Код 3.3 - бытовое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро));

Код 3.4 - здравоохранение (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - 3.4.2);

#### **Состав кода 3.4 для территориальной зоны "СН.1":**

- Код 3.4.1 - амбулаторно-поликлиническое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории));

- Код 3.4.2 - стационарное медицинское обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи).

Код 3.7 - религиозное использование (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища));

Код 4.4 - магазины (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м);

Код 4.9 - обслуживание автотранспорта (размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1);

ГАРАНТ:

По-видимому, в тексте предыдущего абзаца допущена опечатка. Код 2.7.1 в тексте настоящей статьи не приводится

Код 6.0 - производственная деятельность (размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом);

Код 6.7 - энергетика (размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида

разрешенного использования с [кодом 3.1](#));

Код 6.8 - связь (размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#)).

**г) При физических и градостроительных изменениях объектов, расположенных на территории сельских населенных пунктов, необходимо руководствоваться параметрами и условиями, предусмотренными действующим законодательством.**

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для данной территориальной зоны не установлены.

## **2. Зона кладбищ "СН.2"**

Правовой режим земельных участков, расположенных в данной зоне, определяется в соответствии [Федеральным законом](#) от 12.01.1996 N 8-ФЗ "О погребении и похоронном деле".

### **а) Основные виды разрешенного использования:**

Код 12.1 - ритуальная деятельность (размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений);

Код 3.7 - религиозное использование (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища).

### **б) Вспомогательные виды разрешенного использования:**

Код 3.3 - бытовое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро));

Код 4.9 - обслуживание автотранспорта (размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1);

ГАРАНТ:

По-видимому, в тексте предыдущего абзаца допущена опечатка. Код 2.7.1 в тексте настоящей статьи не приводится

Код 12.0 - земельные участки (территории) общего пользования (размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства);

Код 8.3 - обеспечение внутреннего правопорядка (размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий).

### **в) Условно разрешенные виды использования:**

Код 6.8 - связь (размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1).

ГАРАНТ:

По-видимому, в тексте предыдущего абзаца допущена опечатка. Код 3.1 в тексте пункта 2 настоящей статьи не приводится

#### **г) Параметры и условия физических и градостроительных изменений:**

Требования по размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий, сооружений и помещений похоронного назначения должны соответствовать положениям [СанПиН 2.1.2882-11](#) "Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения".

Выбор земельного участка под размещение кладбища производится на основе санитарно-эпидемиологической оценки следующих факторов:

- санитарно-эпидемиологической обстановки;
- градостроительного назначения и ландшафтного зонирования территории;
- геологических, гидрогеологических и гидрогеохимических данных;
- почвенно-географических и способности почв и почвогрунтов к самоочищению;
- эрозионного потенциала и миграции загрязнений;
- транспортной доступности.

Земельный участок для размещения кладбища должен иметь сухую, пористую почву (супесчаную, песчаную) на глубине 1,5 м и ниже с влажностью почвы в пределах 6 - 18%. Уровень стояния грунтовых вод не должен быть выше 2 м от поверхности земли.

Для всех типов кладбищ площадь мест захоронения должна быть не более 70% общей площади кладбища. Территорию кладбища, независимо от способа захоронения, следует подразделять на функциональные зоны: входную, ритуальную, административно-хозяйственную, захоронений, зеленой защиты по периметру кладбища.

Общие размеры территорий кладбищ определяются как сумма площадей кладбищ традиционного и урнового захоронений.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков кладбищ принимаются - от 0,5 га до 40 га.

Расстояние (санитарно-защитная зона) от границ участков кладбищ традиционного захоронения устанавливается до стен жилых домов и до зданий общеобразовательных школ, детских дошкольных и лечебных учреждений в зависимости от площади кладбища в соответствии с [постановлением](#) Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 N 74 "О введении в действие новой редакции СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03":

- 500 м - 20 - 40 га;
- 300 м - 10 - 20 га;
- 100 м - менее 10 га;
- 50 м - для погребений после кремации, колумбариев, мемориальных, сельских и закрытых кладбищ.

При физических и градостроительных изменениях объектов, расположенных на территории сельских населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования "город Оренбург", необходимо руководствоваться параметрами и условиями, предусмотренными действующим законодательством.

### **3. Зона полигонов ТКО, очистных сооружений "СН.3"**

**а) Основные виды разрешенного использования:**

Код 12.2 - специальная деятельность (размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки);

Код 3.1 - коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)).

**б) Вспомогательные виды разрешенного использования:**

Код 4.1 - деловое управление (размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности));

Код 4.9 - обслуживание автотранспорта (размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1);

ГАРАНТ:

По-видимому, в тексте предыдущего абзаца допущена опечатка. Код 2.7.1 в тексте настоящей статьи не приводится

Код 7.5 - трубопроводный транспорт (размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов);

Код 9.1 - охрана природных территорий (сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными).

**в) Условно разрешенные виды использования:**

Код 6.10 - обеспечение космической деятельности (размещение космодромов, стартовых комплексов и пусковых установок, командно-измерительных комплексов, центров и пунктов управления полетами космических объектов, пунктов приема, хранения и переработки информации, баз хранения космической техники, полигонов приземления космических объектов, объектов экспериментальной базы для отработки космической техники, центров и оборудования для подготовки космонавтов, других сооружений, используемых при осуществлении космической деятельности);

Код 6.7.1 - атомная энергетика (размещение объектов использования атомной энергии, в том числе атомных станций, ядерных установок (за исключением создаваемых в научных целях),



пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений; размещение объектов электросетевого хозяйства, обслуживающих атомные электростанции).

**г) Параметры и условия физических и градостроительных изменений:**

- выбор участков для устройства полигонов ТКО и очистных сооружений должен осуществляться на основе положительных решений экологической и санитарно-гигиенической экспертизы;

- при выборе участков для устройства полигонов ТКО и очистных сооружений канализации следует учитывать климатогеографические и почвенные особенности, геологические и гидрологические условия местности. При отсутствии необходимых гидрогеологических условий рекомендуется проводить инженерную подготовку территории, включающую осушение территорий и устройство дренажей;

- выбор площадки для строительства сооружений канализации, планировку, застройку и благоустройство их территории следует выполнять в соответствии с требованиями действующего законодательства и требованиями к устройству санитарно-защитных зон. Площадку очистных сооружений сточных вод следует располагать с подветренной стороны для ветров преобладающего в теплый период года направления по отношению к жилой застройке и населенному пункту ниже по течению водотока;

- размеры санитарно-защитных зон для очистных сооружений канализации принимаются в соответствии с действующим законодательством;

- полигоны ТКО размещаются за пределами жилой зоны, на обособленных территориях с обеспечением нормативных санитарно-защитных зон;

- санитарно-защитные зоны предприятий и сооружений по транспортировке, обезвреживанию и переработке твердых коммунальных отходов принимаются в соответствии с действующим законодательством.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для данной территориальной зоны не установлены.

При физических и градостроительных изменениях объектов: полигонов ТКО, расположенных за пределами населенных пунктов, и иных объектов, расположенных на территории сельских населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования "город Оренбург", необходимо руководствоваться параметрами и условиями, предусмотренными действующим законодательством.

**Статья 55. Зоны резервирования территории для государственных и муниципальных нужд "РТ"**

Генеральным планом города Оренбурга в соответствии со [статьей 70.1](#) Земельного кодекса РФ в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства предусмотрено резервирование земель для государственных и муниципальных нужд.

**1. Зона для целей размещения производственных объектов, как вновь возводимых, так и перемещаемых по решению о выносе "РТ.2"**

Регламенты использования резервируемой территории идентичны [регламентам](#) производственной зоны "П.1" и уточняются при разработке проектов планировки и межевания территории по мере освоения территории.

**2. Зона для муниципальных нужд (реконструкция основных магистралей) "РТ.3"**

Резервирование земель для указанных целей обусловлено неблагоприятной ситуацией в транспортном обслуживании города, которая может быть разрешена только путем принятия

кардинальных мер по реконструкции существующей улично-дорожной сети на подходах к центру города, связанной с изъятием земельных участков путем выкупа.

**Статья 56.1** Земельного кодекса РФ предусматривает ограничение прав собственности и иных вещных прав на земельные участки в связи с их резервированием их для государственных и муниципальных нужд.

Границы резервирования уточняются проектами межевания.

**а) Основные виды разрешенного использования:**

Код 3.1 - коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг));

Код 12.0 - земельные участки (территории) общего пользования (размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства).

**б) Вспомогательные виды разрешенного использования:**

Код 7.2 - автомобильный транспорт (размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту).

**в) Условно разрешенные виды использования:**

Код 4.9 - обслуживание автотранспорта (размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1);

ГАРАНТ:

По-видимому, в тексте предыдущего абзаца допущена опечатка. Код 2.7.1 в тексте настоящей статьи не приводится

Код 3.4.1 - амбулаторно-поликлиническое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории));

Код 4.6 - общественное питание (размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары));

Код 4.7 - гостиничное обслуживание (размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них);

Код 4.9.1 - объекты придорожного сервиса (размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации

общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса);

Код 6.7 - энергетика (размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#));

Код 6.8 - связь (размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#));

Код 8.3 - обеспечение внутреннего правопорядка (размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий).

**г) При физических и градостроительных изменениях объектов, расположенных на территории сельских населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования "город Оренбург", необходимо руководствоваться параметрами и условиями, предусмотренными действующим законодательством.**

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для данной территориальной зоны не установлены.

## **Статья 56. Зоны сельскохозяйственного использования "СХ"**

**Земельные участки в составе зон "СХ"** - это пашни, сенокосы, выгоны, залежи, участки, занятые многолетними насаждениями, переданные в соответствии с действующим законодательством из состава муниципальных земель юридическим лицам для ведения сельскохозяйственного производства.

Целью выделения является создание правовых условий для сохранения сельхозугодий и развития определенных видов сельскохозяйственной деятельности в условиях территориального роста города.

Вид функционального назначения зоны сельскохозяйственного использования на иной вид разрешенного использования, в том числе в целях развития жилищного строительства, может быть изменен после разработки и утверждения проектной документации по планировке территории в установленном действующим законодательством порядке.

Разрешенное использование земельных участков в границах территориальных зон "СХ" осуществляется с учетом требований дополнительных регламентов [статьи 62](#) настоящих Правил.

### **1. Зона сельскохозяйственного использования "СХ"**

Генеральным планом города Оренбурга на расчетный срок земельные участки этой зоны востребованы частично или полностью.

#### **а) Основные виды разрешенного использования:**

Код 1.1 - растениеводство (осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. Содержание данного вида разрешенного

использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2 - 1.6);

### **Состав кода 1.1 для территориальной зоны СХ:**

- Код 1.2 - выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур (осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур);

- Код 1.3 - овощеводство (осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц);

- Код 1.4 - выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур (осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур);

- Код 1.5 - садоводство (осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур);

- Код 1.6 - выращивание льна и конопли (осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием льна, конопли).

Код 1.8 - скотоводство (осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей); сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала));

Код 1.9 - звероводство (осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала));

Код 1.10 - птицеводство (осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала));

Код 1.11 - свиноводство (осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала));

Код 1.12 - пчеловодство (осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых; размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых; размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства);

Код 1.13 - рыбоводство (осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры));

Код 1.16 - ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства);

Код 1.17 - питомники (выращивание и реализация подростов деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства);

Код 11.1 - общее пользование водными объектами (использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством).

#### **б) Вспомогательные виды разрешенного использования:**

Код 1.14 - научное обеспечение сельского хозяйства (осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений);

Код 1.15 - хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции);

Код 1.18 - обеспечение сельскохозяйственного производства (размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства);

Код 12.0 - земельные участки (территории) общего пользования (размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства);

Код 11.0 - водные объекты (ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты).

#### **в) Условно разрешенные виды использования:**

Код 4.9 - обслуживание автотранспорта (размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1);

ГАРАНТ:

По-видимому, в тексте предыдущего абзаца допущена опечатка. Код 2.7.1 в тексте настоящей статьи не приводится

Код 4.9.1 - объекты придорожного сервиса (размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса);

Код 5.2 - природно-познавательный туризм (размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий);

Код 9.3 - историко-культурная деятельность (сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм);

Код 1.15 - хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции);

Код 1.18 - обеспечение сельскохозяйственного производства (размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства);

Код 7.5 - трубопроводный транспорт (размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов);

Код 5.3 - охота и рыбалка (обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыбака, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы);

Код 9.1 - охрана природных территорий (сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными).

#### **г) Параметры и условия физических и градостроительных изменений:**

В границах населенных пунктов не могут размещаться объекты выше II класса опасности, образующие санитарно-защитную зону более 500 м.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для данной территориальной зоны не установлены.

При физических и градостроительных изменениях объектов, расположенных на территории сельских населенных пунктов, необходимо руководствоваться параметрами и условиями, предусмотренными действующим законодательством.

### **Часть 3. Регулирование землепользования и застройки в зонах с особыми условиями использования территорий**

#### **Глава 12. Зонирование с учетом особых условий использования территорий**

##### **Статья 57. Состав зон с особыми условиями использования территорий (ограничений градостроительной деятельности)**

На территории муниципального образования "город Оренбург" действуют следующие факторы ограничения и регулирования капитального строительства, создающие особые условия использования территории:

##### **1. Зоны охраны объектов культурного наследия:**

- охранный зона;
- зоны регулирования застройки;

- зоны охраняемого ландшафта;
- зона археологического культурного слоя.

## **2. Зоны, формируемые санитарно-гигиеническими и экологическими требованиями:**

- санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы (охранные зоны) производственных, коммунальных, линейных и других объектов;
  - санитарные разрывы, санитарно-защитные зоны, устанавливаемые по фактору шума, инфразвука, электромагнитных полей и других физических факторов;
  - санитарные разрывы (охранные зоны) магистральных трубопроводов углеводородного сырья;
  - санитарно-защитные полосы водоводов;
  - 1-й пояс зоны санитарной охраны водозаборов;
  - 2-й пояс зоны санитарной охраны водозаборов;
  - 3-й пояс зоны санитарной охраны водозаборов;
  - прибрежные защитные полосы водотоков и водоемов;
  - водоохраные зоны водотоков и водоемов;
  - особо охраняемые природные территории;
  - памятники природы существующие;
  - государственный природный заказник, предлагаемый к организации;
  - охранные зоны специализированных больниц (стационаров с особым режимом работы).
- ## **3. Зоны влияния природно-техногенных факторов:**
- зона затопления паводком 1%-й обеспеченности;
  - зона подтопления грунтовыми водами;
  - овражные и прибрежно-склоновые территории;
  - зона отработанных карьеров строительных материалов;
  - зона горного отвода Оренбургского нефтегазоконденсатного месторождения.

ГАРАНТ:

Статья 58 **действует** с момента утверждения проекта зон охраны памятников, разрабатываемого ООО "НПП "РОНА"

## **Статья 58. Зоны охраны памятников истории и культуры**

Информация об изменениях:

*Решением Оренбургского городского Совета от 22 декабря 2015 г. N 75 в подпункт "а" статьи 58 настоящего приложения внесены изменения, вступающие в силу после официального опубликования названного решения*

*См. текст подпункта в предыдущей редакции*

а) В соответствии с **Федеральным законом** N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" город Оренбург наделен статусом исторического поселения, где государственной охране подлежат все исторически ценные градостроительные объекты: планировка, застройка, композиция, природный ландшафт, археологический слой, а также другие ценные объекты (**Закон** Оренбургской области от 03.07.2013 N 1678/503-V-ОЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Оренбургской области").

**Постановлением** Правительства Оренбургской области от 14.03.2013 N 193-п "Об утверждении перечня исторических поселений регионального значения Оренбургской области" утверждены границы исторического поселения, которые отображены на карте градостроительного зонирования.

Градостроительная, хозяйственная и иная деятельность в историческом поселении должна осуществляться при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия и всех ценных градостроительных объектов, в связи с чем, градостроительная и хозяйственная

деятельность на территории города подлежит особому градостроительному регулированию, которое устанавливается на основании проекта зон охраны в соответствии с законодательством РФ.

б) в города Оренбурге на государственной охране находятся 387 памятников истории и культуры, в том числе:

- 18 памятников истории и культуры федерального значения;
- 194 памятник регионального значения;
- 208 выявленных памятников истории и культуры.

В Правилах землепользования и застройки представлена [схема](#) зон охраны памятников истории и культуры, которая устанавливает зоны регулирования. Общая граница зон охраны обозначает зону особого градостроительного регулирования, в пределах которой все намерения о строительстве, землеотводе, изменения функционального назначения объектов застройки и земельных участков должны согласовываться с Госорганом по охране памятников.

За пределами территорий особого градостроительного регулирования расположены отдельные памятники, также требующие разработки зон охраны на сопряженной с ними территории.

Ниже приводится перечень этих памятников (номера соответствуют общему списку памятников города):

- N 6, пос. Берды, памятное место, где в 1773 г. находилась ставка руководителя Крестьянской войны Емельяна Пугачева;
- N 36, ул. Григорьевская, 4, жилой дом городской усадьбы, к. XIX в., вновь выявленный памятник;
- N 37, ул. Григорьевская, 10, церковь Иоанно-Богословская, 1901 - 1902, 1906 гг., региональная охрана;
- N 159, локомотивное депо, водонапорная башня, 1870 г., региональная охрана;
- N 181, ул. Мичурина, 146, мечеть, 1910 г., региональная охрана;
- N 197, ул. Орлова, 28, мельница И.А. Зарывного, к. XIX - нач. XX в., региональная охрана;
- N 207, пр. Парковый, 24, усадьба городская А.Г. Хусаинова. Службы. 1902 - 03 гг., региональная охрана;
- N 212, ул. Попова, 98, церковь Дмитрия Солунского, 1890 г., региональная охрана;
- N 232 - пл. Привокзальная, 1, Железнодорожный вокзал, 1875 - 1877, н. XX в., региональная охрана;
- N 262, ул. Пролетарская, 99/ул. Григорьевская, 60, дом Ф.И. Абрюкина, 1906 - 1907 г.г., вновь выявленный памятник;
- N 263, ул. Пролетарская, 154/ул. Степная, 94, дом городской усадьбы, 1900 г., вновь выявленный памятник;
- N 272, ул. Рыбаковская, 72/ул. Островского, 10, особняк с флигелем, н. XX в., вновь выявленный памятник;
- N 316, ул. Советская, 111/ул. Попова, 54, училище 2-е Городское Владимирское, 1900 г., вновь выявленный памятник;
- N 320, ул. Ташкентская, 56, мельница купца Юрова, 1903 г., региональная охрана;
- N 321, ул. Терешковой, 10б, ночлежный дом И.А. Зарывного, 1910 г., региональная охрана;
- N 361, ул. Пролетарская, 91, жилой дом городской усадьбы А. Сергеева, кон. XIX - н. XX в., вновь выявленный памятник.

в) До разработки зон охраны перечисленных памятников на сопряженных с ними территориях все строительные намерения необходимо согласовывать с ДГиЗО администрации города и Госорганом по охране памятников.

г) [статьи 58, 61](#) Правил действуют с момента утверждения проекта зон охраны памятников, разрабатываемого ООО "НПП "РОНА". До утверждения указанного проекта зон охраны на всей территории исторического центра, границы которого обозначены на карте градостроительного зонирования, действуют основные регламенты, установленные правилами землепользования и



застройки. В случае проведения работ по строительству, реконструкции и иных работ на земельном участке, находящемся на территории исторического центра, требуется согласование проектной документации и любых видов работ с Госорганом. После утверждения в установленном порядке проектов зон охраны объектов культурного наследия, соответствующие изменения будут внесены в настоящие Правила.

Зона исторического ядра "ЗИЯ" - зона плотного расположения объектов культурного наследия с прилегающими к ним территориями. В пределах охранной зоны в целях обеспечения сохранности памятников истории и культуры в их историческом окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объектов культурного наследия.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности подразделяется на две подзоны по территориальному признаку:

"ЗРЗ-1" - зона регулирования застройки исторического центра,

"ЗРЗ-2" - зона регулирования застройки на территории бывших исторических слобод.

В пределах территорий регулирования устанавливаются режимы использования земель, ограничивающие строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

Зона охраняемого природного ландшафта подразделяется на две подзоны:

"ЗОЛ-1" - пойма на правом берегу реки Урал с прилегающим участком высокого берега,

"ЗОЛ-2" - Зауральная роща на левом берегу Урала.

"ЗОЛ-1" и "ЗОЛ-2" - зоны, в пределах которых устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долину реки Урал, леса и открытые пространства, связанные композиционно с историческим центром города Оренбурга.

д) В соответствии с [Градостроительным кодексом РФ, статья 36.4](#), в границах территорий памятников истории и культуры, выявленных памятников (объектов культурного наследия), действие градостроительного регламента разрешенного использования территории не распространяется на расположенные в них земельные участки.

Режим их содержания и использования устанавливается Госорганом в установленном законодательством порядке, соответствующем значению памятника.

## **Статья 59. Зоны, формируемые санитарно-гигиеническими и экологическими требованиями**

### **1. Санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы**

Организации, промышленные объекты и производства, группы промышленных объектов и сооружения, являющиеся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, отделяются санитарно-защитными зонами от территории жилой застройки, ландшафтно-рекреационных зон, зон отдыха, территорий курортов, санаториев, домов отдыха, стационарных лечебно-профилактических учреждений, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков.

В настоящих Правилах приняты ориентировочные размеры санитарно-защитных зон - СЗЗ - и санитарных разрывов - СР - с учетом рекомендуемых минимальных размеров СР и ориентировочных СЗЗ в соответствии с классификацией [СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03](#) (новая редакция) и генеральным планом города Оренбурга. Границы СЗЗ учитывают перечень предприятий, прекративших свое существование на территории города Оренбурга, представленный Комитетом экономики и перспективного развития администрации города Оренбурга письмом от 15.09.2008 N 1-29-01-09/952.

Ориентировочный размер санитарно-защитной зоны по классификации должен быть

обоснован проектом санитарно-защитной зоны с расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха (с учетом фона) и уровней физического воздействия на атмосферный воздух и подтвержден результатами натурных исследований и измерений. Проект СЗЗ обязателен для каждого предприятия, имеющего санитарную опасность (либо для группы предприятий - проект единой СЗЗ промузла, комплекса, промзоны).

Для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса, промзоны) устанавливается единая расчетная и окончательно установленная санитарно-защитная зона с учетом суммарных выбросов в атмосферный воздух и физического воздействия источников промышленных объектов и производств, входящих в единую зону.

Размеры санитарно-защитных зон для промышленных объектов и производств, являющихся источниками физических факторов воздействия на население, устанавливаются на основании акустических расчетов с учетом места расположения источников и характера создаваемого ими шума, электромагнитных полей, излучений, инфразвука и других физических факторов. Для установления размеров санитарно-защитных зон расчетные параметры должны быть подтверждены натурными измерениями факторов физического воздействия на атмосферный воздух.

Лабораторные исследования атмосферного воздуха и измерения физических воздействий на атмосферный воздух проводятся на границе санитарно-защитной зоны промышленных объектов и производств, а также в жилой застройке лабораториями, аккредитованными в установленном порядке на проведение таких работ.

Размер расчетной санитарно-защитной зоны для предприятий I и II класса опасности может быть изменен Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации или его заместителем в порядке, установленном новой редакцией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Размер расчетной санитарно-защитной зоны для предприятий III, IV, V классов опасности может быть изменен Главным государственным санитарным врачом субъекта Российской Федерации или его заместителем в порядке, установленном новой редакцией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Размер санитарно-защитной зоны для аэропорта города Оренбурга устанавливается специализированным проектом на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух (шум, вибрация, электромагнитные поля и др.), а также на основании результатов натурных исследований и измерений и оценки риска для здоровья населения.

Для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта, гаражей и автостоянок, а также вдоль стандартных маршрутов полета в зоне взлета и посадки воздушных судов, устанавливается расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов (санитарные разрывы). Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений. Санитарные разрывы (санитарные полосы отчуждения) устанавливаются также для магистральных трубопроводов углеводородного сырья, компрессорных установок.

Установление величины зон негативных воздействий электромагнитных полей (в составе СЗЗ и зон ограничения застройки - ЗОЗ) в местах размещения передающих радиотехнических объектов осуществляется в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами по электромагнитным излучениям радиочастотного диапазона и методиками расчета интенсивности электромагнитного излучения радиочастот.

В целях защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ) устанавливаются санитарные разрывы вдоль трассы высоковольтной линии, за пределами которых напряженность электрического поля не превышает 1 кВ/м.

При вводе объекта в эксплуатацию и в процессе эксплуатации санитарный разрыв должен быть скорректирован по результатам инструментальных измерений.

Для магистральных трубопроводов углеводородного сырья, компрессорных установок, устанавливаются санитарные разрывы (охранные зоны). Рекомендуемые минимальные расстояния учитывают степень взрыво- и пожароопасности при аварийных ситуациях и дифференцированы в зависимости от вида поселений, типа зданий, назначения объектов с учетом категории и диаметра трубопроводов. Охранные зоны магистральных газопроводов устанавливаются в целях обеспечения сохранности, создания нормальных условий эксплуатации, предотвращения несчастных случаев, исключения возможности повреждения трубопроводов (при любом виде их прокладки). Земельная площадь охранных зон используется с соблюдением требований регламента.

Границы санитарно-защитных зон и санитарных разрывов производственных, коммунальных и прочих объектов ввиду отсутствия расчетных (предварительных и окончательных) размеров СЗЗ в Правилах приняты как ориентировочные в соответствии с классификацией санитарной опасности объектов новой редакции [СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03](#) и материалами генерального плана города Оренбурга с уточнениями по данным письма Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Оренбургской области от 10.06.2008 N 08-3269.

Границы санитарно-защитных зон понизительных подстанций ввиду отсутствия ориентировочных, предварительных и окончательных размеров СЗЗ в Правилах учтены по аналогам в соответствии с расчетными параметрами (методические рекомендации НИИ гигиены и санитарии им. А.Н. Марзеева) и откорректированы (с точностью, обеспечиваемой подосновой и масштабом схемы) с учетом экранирующего влияния прилегающих к подстанциям объектов.

Размеры санитарных разрывов (охранных зон) линий электропередачи приняты в зависимости от их напряжения (кВ) в соответствии с [СН 2971-84](#) "Санитарные нормы и правила защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи переменного тока промышленной частоты", [МУ 4109-86](#) "Методические указания по определению электромагнитного поля воздушных высоковольтных линий электропередачи и гигиенические требования к их размещению", а также новой редакцией [СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03](#).

В графических материалах настоящих Правил в системе зон с особыми условиями использования территорий отдельно выделены территории санитарно-защитных зон выносимых (реконструируемых, перепрофилируемых) предприятий и предприятий, требующих принятия дополнительных решений по выносу (реконструкции, перепрофилированию) в целях учета перспективных возможностей градостроительного использования земельных участков, освобождающихся от ограничений СЗЗ в случае реализации выноса (реконструкции, перепрофилирования) предприятий.

## **2. Санитарно-защитные полосы водоводов**

Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой.

В пределах санитарно-защитной полосы, соответственно ее назначению, устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

Санитарно-защитные полосы водоводов организуются на всех водоводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду, как из поверхностных, так и из подземных источников.

Границы санитарно-защитных полос магистральных водоводов учтены в соответствии с [СанПиН 2.1.4.1110-02](#) "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения", материалами генерального плана города и письмом Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Оренбургской области от 10.06.2008 N 08-3269.

## **3. 1-й пояс зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения**

Зоны санитарной охраны организуются на всех водопроводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду, как из поверхностных, так и из подземных источников.

Основной целью создания и обеспечения режима в ЗСО является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

Первый пояс (строгoго режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение - защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Санитарные мероприятия должны выполняться органами коммунального хозяйства или другими владельцами водопроводов. Целью мероприятий является сохранение постоянства природного состава воды в водозаборе путем устранения и предупреждения возможности ее загрязнения.

Установленные границы ЗСО и составляющих ее поясов могут быть пересмотрены в случае возникших или предстоящих изменений эксплуатации источников водоснабжения (в том числе производительности водозаборов подземных вод) или местных санитарных условий по заключению заинтересованных организаций.

В графических материалах Правил границы 1-го пояса ЗСО показаны по материалам генерального плана города и откорректированы в соответствии с письмом Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Оренбургской области от 10.06.2008 N 08-3269 и письмом ООО "Оренбург Водоканал" от 30.05.2008 N 02/1397. Представленные сведения основываются на [СанПиН 2.1.4.1110-02](#) "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения" и на Решении малого Совета народных депутатов N 338-мс от 11.08.1993 "О зонах санитарной охраны проектируемых и действующих водозаборов города Оренбурга".

За. 1-й пояс зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения, выводимых из эксплуатации

Часть 1-го пояса зоны санитарной охраны водозаборов вдоль русла р. Урал, утрачивающая свой статус и режим после вывода из эксплуатации ковшового поверхностного водозабора (см. "Схему зон с особыми условиями использования территорий" - "2 (МОД). Зоны, формируемые санитарно-гигиеническими и экологическими требованиями (в части материалов ограниченного доступа)").

#### **4. 2-й пояс зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения**

Зоны санитарной охраны организуются на всех водопроводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду, как из поверхностных, так и из подземных источников.

Основной целью создания и обеспечения режима в ЗСО является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

Второй пояс (пояс ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения. Санитарные мероприятия должны выполняться владельцами объектов, оказывающих (или могущих оказать) отрицательное влияние на качество воды источников водоснабжения. Целью мероприятий является максимальное снижение микробного и химического загрязнения воды источников водоснабжения, позволяющее при современной технологии обработки обеспечивать получение воды питьевого качества.

Определение границ второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения для различных гидрогеологических условий проводится в соответствии с методиками гидрогеологических расчетов.

Установленные границы ЗСО и составляющих ее поясов могут быть пересмотрены в случае возникших или предстоящих изменений эксплуатации источников водоснабжения (в том числе производительности водозаборов подземных вод) или местных санитарных условий по заключению заинтересованных организаций.

В графических материалах Правил границы 2-го пояса ЗСО показаны по материалам

генерального плана города и откорректированы в соответствии с письмом Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Оренбургской области от 10.06.2008 N 08-3269 и письмом ООО "Оренбург Водоканал" от 30.05.2008 N 02/1397. Представленные сведения основываются на [СанПиН 2.1.4.1110-02](#) "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения".

### **5. 3-й пояс зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения**

Зоны санитарной охраны организуются на всех водопроводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду, как из поверхностных, так и из подземных источников.

Основной целью создания и обеспечения режима в ЗСО является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

Третий пояс (пояс ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения. Санитарные мероприятия должны выполняться владельцами объектов, оказывающих (или могущих оказать) отрицательное влияние на качество воды источников водоснабжения. Целью мероприятий является максимальное снижение микробного и химического загрязнения воды источников водоснабжения, позволяющее при современной технологии обработки обеспечивать получение воды питьевого качества.

Определение границ третьего пояса ЗСО подземных источников водоснабжения для различных гидрогеологических условий проводится в соответствии с методиками гидрогеологических расчетов.

Установленные границы ЗСО и составляющих ее поясов могут быть пересмотрены в случае возникших или предстоящих изменений эксплуатации источников водоснабжения (в том числе производительности водозаборов подземных вод) или местных санитарных условий по заключению заинтересованных организаций.

В графических материалах Правил границы 3-го пояса ЗСО показаны в соответствии с письмом Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Оренбургской области от 10.06.2008 N 08-3269 и письмом ООО "Оренбург Водоканал" от 30.05.2008 N 02/1397. Представленные сведения основываются на [СанПиН 2.1.4.1110-02](#) "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения".

### **6. Водоохраные зоны водотоков и водоемов**

Водоохранной зоной является территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, на которой устанавливается специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности с целью предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

Соблюдение специального режима на территории водоохраных зон является составной частью комплекса природоохранных мер по улучшению гидрологического, гидрохимического, гидробиологического, санитарного и экологического состояния водных объектов и благоустройству их прибрежных территорий. Обеспечение рационального использования и охрана водных объектов осуществляется бассейновыми советами, которые осуществляют разработку рекомендаций в области использования и охраны водных объектов.

Документированные сведения о водоохраных зонах включаются в государственный водный реестр.

В графических материалах настоящих Правил границы водоохраных зон показаны в соответствии с генеральным планом города и [Водным кодексом](#) Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ст. 65).

В пределах водоохраных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы. На их территориях вводятся дополнительные ограничения природопользования.

Прибрежной защитной полосой является территория, непосредственно примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, на которой устанавливается специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности с целью предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

Соблюдение специального режима на территории прибрежной защитной полосы является составной частью комплекса природоохранных мер по улучшению гидрологического, гидрохимического, гидробиологического, санитарного и экологического состояния водных объектов и благоустройству их прибрежных территорий. Обеспечение рационального использования и охрана водных объектов осуществляется бассейновыми советами, которые осуществляют разработку рекомендаций в области использования и охраны водных объектов.

Документированные сведения о прибрежных защитных полосах включаются в государственный водный реестр.

Размеры прибрежных защитных полос составляют 30 - 50 м в зависимости от местных орографических условий. Границы прибрежных защитных полос устанавливаются в соответствии с [Водным кодексом РФ](#) от 03.06.2006 N 74-ФЗ либо специализированным проектом.

## **7. Особо охраняемые природные территории**

Информация об изменениях:

*Решением Оренбургского городского Совета от 22 декабря 2015 г. N 75 подпункт "а" пункта 7 статьи 59 настоящего приложения изложен в новой редакции, вступающей в силу после официального опубликования названного решения*

*См. текст подпункта в предыдущей редакции*

- а) **Состав** особо охраняемых природных объектов и территорий утвержден [постановлением](#) Правительства Оренбургской области от 25.02.2015 N 121-п "О памятниках природы областного значения Оренбургской области.

- б) Для особо охраняемых природных объектов и территорий в соответствии с [п. 6 ст. 36](#) Градостроительного кодекса РФ регламенты не устанавливаются.

- Режим использования земельных участков особо охраняемых природных объектов определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с [п. 7 статьи 36](#) Градостроительного кодекса РФ и [статьей 94](#) Земельного кодекса РФ.

## **8. Охранные зоны специализированных больниц (медицинских стационаров с особым режимом работы)**

Устанавливаются для специализированных больниц (комплексов) емкостью свыше 1000 коек с пребыванием больных в течение длительного времени, а также для стационаров с особым режимом работы в соответствии с [СанПиН 2.1.3.2630-10](#). Рекомендуется расположение в пригородной зоне и в лесных массивах на расстоянии не менее 500 м от территорий жилой застройки.

## **Статья 60. Зоны влияния природно-техногенных факторов**

Информация об изменениях:

*Решением Оренбургского городского Совета от 26 декабря 2016 г. N 284 в пункт 1 статьи 60 настоящего приложения внесены изменения, вступающие в силу после официального опубликования названного решения*

*См. текст пункта в предыдущей редакции*

### **1. Зона затопления паводком 1% обеспеченности**

Зона затопления пойменных территорий рек паводком 1% обеспеченности обусловлена нормативным расчетным уровнем воды, который необходимо учитывать при освоении новых

территорий или предусматривать инженерную защиту уже застроенных пойменных территорий.

В границах зон затопления паводком 1% обеспеченности использование земельных участков и объектов капитального строительства, архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства осуществляется при условии проведения инженерной защиты территории от затопления паводковыми водами и подтопления грунтовыми водами путем подсыпки (намыва) грунта или строительства дамб обвалования, или совмещения подсыпки и строительства дамб обвалования.

Выбор методов инженерной защиты и подготовки пойменных территорий, подверженных временному затоплению, зависит от гидрологических характеристик водотока, особенностей использования территории, характера застройки. Выбор наиболее рационального инженерного решения определяется архитектурно-планировочными требованиями и технико-экономическим обоснованием.

Инженерная защита затопляемых территорий проводится в соответствии со следующими требованиями:

- наличие проекта мероприятий инженерной защиты территории;
- отметку бровки подсыпанной территории следует принимать не менее чем на 0,5 м выше расчетного горизонта высоких вод с учетом высоты волны при ветровом нагоне;
- превышение гребня дамбы обвалования над расчетным уровнем следует устанавливать в зависимости от класса сооружений согласно СНИП 2.06.15-85 "Инженерная защита территорий от затопления и подтопления" и Своду правил СП 58.13330.2012 "СНИП 33-01-2003. Гидротехнические сооружения. Основные положения";

- за расчетный горизонт высоких вод следует принимать отметку наивысшего уровня воды повторяемостью:

- а) один раз в 100 лет - для территорий, застроенных или подлежащих застройке жилыми и общественными зданиями;

- б) один раз в 10 лет - для территорий парков и плоскостных спортивных сооружений.

## **2. Зона подтопления грунтовыми водами**

Зона подтопления грунтовыми водами - это территория с неглубоким залеганием уровня грунтовых вод (до 2 - 5 м), на которой интенсивность притока поверхностных и грунтовых вод превышает интенсивность стока по поверхности, подземного оттока и потерь влаги на испарение. Подтопление территорий грунтовыми водами затрудняет застройку новых территорий, эксплуатацию уже застроенных территорий и ухудшает общие санитарные условия площадок.

Подтопление грунтовыми водами вызывается следующими причинами:

- высокое положение естественного уровня грунтовых вод, связанного с гидрогеологическими условиями и наличием слабопроницаемых грунтов;
- подпор со стороны рек и водоемов, часто связанный с прохождением паводков;
- нарушение естественных условий стока и испарения атмосферных осадков;
- инфильтрация в грунт различных водопотерь;
- утечки из водонесущих и водоотводящих коммуникаций;
- отсутствие организованной системы сбора и отвода поверхностного стока и прочие причины.

Подтопление грунтовыми водами вызывает потерю прочностных и деформационных свойств грунтов, неравномерные осадки и деформации зданий и сооружений и даже их разрушение, приводит к сырости в подвальных помещениях, вызывает необходимость частой перекладки подземных коммуникаций.

Мероприятия по понижению уровня грунтовых вод и осушение заболоченностей должны обеспечивать нормальные условия для осуществления строительства, эксплуатации зданий и сооружений, произрастания зеленых насаждений. Допустимая минимальная глубина залегания грунтовых вод (норма осушения):

- для зданий и сооружений с подвальными помещениями - 0,5 - 1,0 м от пола подвала;

- для зданий и сооружений без подвалов - 0,5 м от подошвы фундамента;
- для проезжей части улиц, площадей - 0,5 м от подстилающего слоя дорожной одежды;
- для зеленых насаждений общего пользования: 1,0 - 2,0 м
- для древесных насаждений, 0,5 - 1,0 м
- для газонов и стадионов, 2,5 м
- для кладбищ.

### **3. Зона заболоченных территорий**

Заболоченные территории это переувлажненные участки, находящиеся в зонах избыточного или достаточного увлажнения, сложенные с поверхности слабопроницаемыми (торфяниками или минеральными) грунтами.

Заболоченные территории характеризуются длительным стоянием грунтовых вод на глубине менее 0,5 м от поверхности и покрыты неразложившейся органической массой (торфом), перегноем и влаголюбивой растительностью. Переувлажненность заболоченных территорий обусловлена плоским слаборасчлененным рельефом; нарушением естественных условий стока и испарения атмосферных осадков; неглубоким залеганием водоупорных пластов, препятствующих оттоку грунтовых вод; выклиниванием грунтовых вод на поверхность; почвенными биологическими процессами, связанными с неблагоприятными для разложения растительных остатков условиями и пр.

К особенностям заторфованных территорий относятся: высокая сжимаемость и длительные и неравномерные деформации торфяных залежей в результате осушения и под нагрузкой; подверженность осушенных торфяных грунтов переувлажнению в периоды выпадения осадков и ветровой эрозии и пожарам в засушливые периоды; неблагоприятное влияние на микроклимат (колебание температур, образование туманов и росы).

Освоение таких территорий без должного учета всех перечисленных факторов приведет к огромному материальному и моральному ущербу.

Выбор метода инженерной защиты и подготовки заболоченных территорий зависит от характеристик этих территорий, особенностей использования территории, характера застройки и технико-экономическим обоснованием того или иного метода.

В современной градостроительной практике основными методами инженерной подготовки заторфованных территорий под градостроительное освоение являются: выторфовывание и замена торфа минеральным грунтом; пригрузка слоя торфа минеральным грунтом с одновременным проведением мероприятий по понижению уровня грунтовых вод. Перечисленные мероприятия должны обеспечивать нормальные условия для осуществления строительства, эксплуатации зданий и сооружений, произрастания зеленых насаждений. Допустимая минимальная глубина залегания грунтовых вод (норма осушения) аналогична подтопленным территориям.

### **4. Овражные и прибрежно-склоновые территории**

Зона овражных и прибрежно-склоновых территорий является зоной непригодной или условно-непригодной для градостроительного освоения.

Овражные и прибрежно-склоновые территории отличаются совокупностью сложных неблагоприятных условий: изрезанностью рельефа со значительным процентом крутых оползневых склонов, активным проявлением геологических (размыв и переработка берегов рек и водотоков, интенсивное оврагообразование, гравитационные смещения масс пород разных типов) и гидрогеологических (разгрузкой на склонах водоносных горизонтов) процессов.

Причинами образования овражных и прибрежно-склоновых территорий является активное развитие эрозионных процессов, вызванных геолого-геоморфологическими, физико-географическими, антропогенными факторами, часто действующими в тесной взаимосвязи друг с другом и проявляющимися по-разному в разных природно-территориальных комплексах и имеющими различную скорость развития.

При проектировании мероприятий инженерной защиты овражных и прибрежно-склоновых территорий должна быть предотвращена или сведена до минимума возможность развития опасных



геологических процессов и обеспечена нормальная эксплуатация зданий и сооружений, а также обеспечена рентабельность градостроительного освоения с учетом возможного ущерба и расходов на специальные изыскания и дополнительные мероприятия.

Для повышения устойчивости склоновых территорий и предотвращения развития оползневых процессов необходимо выполнение мероприятий:

- строительство удерживающих сооружений;
- строительство перехватывающего горизонтального или вертикального дренажа с целью перехвата потока грунтовых вод с нагорной части склона;
- организация сбора и отвода поверхностного стока с территории склона и прилегающей территории.

Застройка верхней части склона допустима только при обязательной оценке влияния каждого проектируемого объекта на устойчивость склона и выполнении, в случае необходимости, дополнительной противоползневой и противозерозионной защиты.

### **Глава 13. Дополнительные Регламенты в зонах с особыми условиями использования территорий (тип 2)**

В зонах с особыми условиями использования территорий (см. [статью 57](#) настоящих Правил) устанавливаются два вида регламентации использования территории в условиях конкретных ограничений:

1) Условия использования и содержания территорий - обязательные требования к подготовке и характеру использования земельного участка, а также к строительным изменениям в его пределах, нейтрализующим или устраняющим действие выявленных ограничений.

2) Запрещенные виды использования территорий - использование запрещено безусловно, так как несовместимо с действующим ограничением.

Это относится ко всем факторам ограничений, кроме фактора охраны объектов культурного наследия, где требования носят специфический характер, поэтому виды и структура регламентов видоизменены.

ГАРАНТ:

Статья 61 [действует](#) с момента утверждения проекта зон охраны памятников, разрабатываемого ООО "НПП "РОНА"

**Статья 61. Режимы содержания и использования территорий в зонах охраны памятников истории и культуры**

Границы зон охраны, режимы использования земель и регламенты ограничений в пределах данных территорий, содержащиеся в настоящей статье, установлены с учетом "Проекта зон охраны памятников истории и культуры" и, в соответствии со [статьей 35 п. 3](#) Федерального закона "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" внесены в "Правила землепользования и застройки". Внесение изменений в "Проект зон охраны" влечет за собой соответствующее изменение настоящих Правил.

#### **1. Ограничения, действующие во всех видах зон охраны**

Информация об изменениях:

[Решением Оренбургского городского Совета от 26 декабря 2016 г. N 284 в подпункт "а" пункта 1 статьи 61 настоящего приложения внесены изменения, вступающие в силу после официального опубликования названного решения](#)

[См. текст подпункта в предыдущей редакции](#)

а) Ограничения по функциональному использованию (изменению использования) территории, зданий и сооружений

Изменение использования возможно в соответствии с установленным на территории города Оренбурга порядком по решению (распоряжению) Главы соответствующего органа исполнительной власти: проект решения (распоряжения) должен быть согласован с Госорганом, ДГиЗО и другими ведомствами, при этом:

Рекомендуется:

- изменение использования существующих зданий и территорий в части расширения садово-парковой функции, а также музейной и культурно-просветительской функции;

Не рекомендуется:

- размещение новых объектов капитального строительства 1, 2, 3, 4 класса санитарной опасности

- функциональное использование зданий и сооружений, создающее угрозу физической сохранности объектов культурного наследия (производство, использование, складирование взрывчатых, взрывоопасных, легковоспламеняющихся, пожароопасных, радиоактивных, инфекционных веществ и материалов, биопрепаратов, ядов, ядохимикатов и тому подобных материалов);

- функциональное использование зданий и сооружений, если оно предусматривает применение источников динамических и вибрационных воздействий, грозящих сохранности основных несущих конструкций объектов культурного наследия: по представлению Госоргана администрация города Оренбурга вправе своим решением ограничить или запретить движение автотранспорта (особенно тяжелого);

- функциональное использование зданий и сооружений, значительно ухудшающее гидрогеологическую обстановку объектов культурного наследия (особенно необходимо предусмотреть защиту объектов культурного наследия от возможности размыва оснований, от нарушений условий работы фундаментов);

- функциональное использование зданий и сооружений, дискредитирующее объект культурного наследия в моральном отношении (например, использование территорий вокруг культовых построек для целей, оскорбляющих религиозные чувства):

- использование территорий и зданий для размещения или расширения промышленных предприятий и связанных с ними объектов, а также иных подобных видов использования, требующих значительного территориального развития используемых объектов, а также имеющих значительные источники загрязнения атмосферного воздуха, воды и почв вредными веществами;

- использование территории для размещения троллейбусных и автобусных парков, таксопарков, грузовых автопарков.

б) Установление границ земельных участков (домовладений)

Границы земельных участков (домовладений) должны определяться специальными проектами (по разрешительной документации и заключений Органа землеустройства, Госоргана и ДГиЗО) на основе исторических границ межевания участков, установленных к 1890-м - 1910-м годам, с учетом произошедших необратимых изменений в последующие десятилетия XX в. одна из границ участка должна совпадать с исторической красной линией застройки (для угловых участков - две).

Градостроительное проектирование на территории охранной зоны должно производиться на основании программного задания, согласованного с Госорганом, при этом должны сохраняться или восстанавливаться красные линии исторической планировочной структуры, историческая (в т.ч. внутриквартальная) планировка и пространственная структура, исторические доминанты.

Особое внимание должно быть уделено вопросам сохранения недвижимых объектов культурного наследия.

Разработанная градостроительная документация подлежит согласованию с Госорганом, а также (для "проектов планировки, застройки и реконструкции" территорий) и с Министерством культуры РФ и ЦС ВООПИиК.)

## **2. Зона исторического ядра "ЗИЯ"**

а) Объекты регулирования застройки

- памятники архитектуры, сады, парки, скверы, исторически ценная застройка города Оренбурга (ближайшее окружение памятников истории и культуры), связанные с ней исторические фрагменты благоустройства и озеленения, а также исторически ценная система планировки города Оренбурга XVII - XIX в.в.

б) Общие требования

- обеспечивается сохранение, поддержание существующей ценной и нейтральной застройки (и ее внешних визуальных характеристик), при необходимости - воссоздание или доформирование исторической застройки исходя из принципа развития на основе гарантированной преемственности лучших традиций оренбургской исторической застройки. Для имеющейся диссонирующей застройки - поддерживающие ремонты до полной амортизации строения, либо ремонты, реконструкции одновременно с мероприятиями по устранению (снижению) диссонанса в соответствии с рекомендациями Госоргана;

- любые изменения окружающей памятник среды не должны существенно ухудшать визуальное восприятие, благоприятные условия обзора памятника;

- любые строительные, земляные и иные работы должны гарантировать физическую сохранность памятников (в связи с этим запрещается проведение взрывных, сваябойных работ, освоение подземного пространства и т.п., несанкционированное Госорганом ДГиЗО). Особое внимание должно уделяться защите памятников от возможности размыва оснований, нарушений условий работы фундаментов, от динамических воздействий, вибрации. Запрещается производство земляных, строительных и других работ без разрешения (согласования) Госоргана.

2.1. Режимные ограничения для основных видов деятельности в "ЗИЯ"

а) Дорожно-транспортное строительство

Рекомендуется:

- восстановление утраченных элементов и ценных параметров исторически ценной системы планировки (по заключению Госоргана); по специальным проектам, согласованным с Госорганом, могут выполняться работы по устройству дорог и дорожек, относящихся к памятникам.

Не рекомендуется:

- пробивка новых улиц, расширение и ликвидация существующих улиц, устройство площадей, мостовых и подземных пешеходных переходов, транспортных развязок, путепроводов и транспортных тоннелей;

- устройство грузовых автопарков, таксопарков, автобусных и троллейбусных парков, устройство коллективных наземных боксовых гаражей, новых индивидуальных гаражей, подземных автостоянок, устройство автозаправочных станций (АЗС);

- устройство открытых стоянок специальных уборочных машин.

б) Инженерное оборудование, инженерные сети (внешние)

Рекомендуется:

- устраивать локальные очистные сооружения существующих промобъектов (не подлежащих выводу) в глубине занимаемой ими территории при условии, что это не приводит к увеличению имеющейся санитарно-защитной зоны;

- устройство локальных (объектовых) газовых котельных в чердачных (крышах) помещениях по согласованию с Госорганом

Не рекомендуется:

- размещение мусороперегрузочных станций,

- прокладка новых воздушных высоковольтных линий электропередач (ЛЭП) и устройство открытых понизительных подстанций

- устройство ТЭЦ и кустовых (межобъектовых) котельных.

- надземная прокладка газопроводов, нефтепроводов, теплопроводов, продуктопроводов, иных трубопроводов для всех зон;

- устройство открытых стоянок специальных уборочных машин.

в) Освоение подземного пространства

- не рекомендуется, кроме объектов, выполненных по специальным проектам, согласованным с Госорганом. При наличии на данной территории археологических фрагментов храмов, а также архитектурных сооружений XVIII в. - с учетом специальных требований и ограничений Госоргана. При этом зона освоения подземного пространства для одноуровневого подземного сооружения должна отстоять от фундаментов объекта культурного наследия не менее чем на одну высоту (но не менее чем на 10 метров). Для многоуровневых подземных сооружений каждый подземный уровень прибавляет к вышеуказанной величине отдаления от фундаментов объекта культурного наследия дополнительные 5 м. Устройство бомбоубежищ разрешается во всех зонах в соответствии с нормами - по согласованию с Госорганом адреса размещения.

г) Мероприятия по поддержанию ценной городской застройки

Рекомендуется:

- реставрация, реставрационный ремонт, лицевых фасадов исторически ценных зданий и воссоздание ранее утраченных исторически ценных зданий и сооружений в охранной зоне памятников выполняются силами специализированных организаций, имеющих лицензию на право производства реставрационных работ, на основании архитектурно-реставрационных заданий, выданных Госорганом;

- оштукатуривание, облицовка и окраска фасадов, ремонты капитальные, косметические, текущие, реконструкция зданий и сооружений допускаются при соблюдении требований, сформулированных в "Проекте зон охраны", на основании разрешительной документации ДГиЗО и согласований Госоргана;

- приспособление под новое использование допускается только при наличии согласований и разрешительной документации Госоргана и ДГиЗО;

- снос зданий и сооружений, признанных проектом зон охраны диссонирующими (дисгармонирующими), при этом Госоргану должны быть предоставлены гарантии сохранения памятников при работах по разборке;

- мероприятия (производимые одновременно с ремонтом, реконструкцией) по устранению (снижению) диссонанса в соответствии с рекомендациями проекта зон охраны и Госоргана, (согласованными ДГиЗО).

Не рекомендуется:

- надстройка исторически ценных зданий, а также возведение над ними мансард (мансардных этажей);

- пристройки к зданиям. В отдельных случаях обоснованной функциональной необходимости пристройки могут выполняться по специальным проектам, согласованным Госорганом;

- встройки между зданиями. В отдельных на месте ранее существовавших зданий могут быть выполнены на основании специальных проектов, согласованных с Госорганом при условии, что оба соседних предполагаемой встройке здания обращены к ней брандмауэрами и ни одно из них не является памятником;

- снос исторически ценных зданий и сооружений. В случае обоснованной необходимости производится по решению (распоряжению) администрации Оренбургской области или города Оренбурга согласно их полномочиям, согласованному с Госорганом. Обоснованием необходимости сноса исторически ценных каменных зданий и сооружений может быть только невозможность дальнейшей работы их оснований, фундаментов и капитальных стен. Госорган вправе требовать для таких случаев воссоздания внешних визуальных характеристик разбираемых зданий.

д) Новое строительство

Новое строительство возможно только на пустующих участках, либо при замене выводимых из охранной зоны предприятий, мастерских, складов и других сносимых малоценных построек зданиями, сооружениями или зелеными насаждениями, не мешающими сохранению и восприятию памятника. Может выполняться только по специальным проектам, выполненным на основании

разрешительной документации ДГиЗО совместно с Госорганом. В составе архитектурных решений Госорган охраны вправе потребовать выполнения прикладных исследований по истории и анализу застройки в границах проектирования и т.п.

Ограничения для новой застройки:

- по приемам застройки и принципам размещения новое здание должно соответствовать требованиям, установленным утвержденным "Проектом зон охраны памятников" (размещение вдоль исторических красных линий, примыкание и отступы от соседних зданий и т.п.);

- по высоте (этажности): минимальная высота застройки до конька кровли - 6 - 8 м (но не может быть меньшей этажности самого низкого из соседних исторических зданий более, чем на один этаж); максимальная высота до конька кровли - 18 - 21 м (но не более высоты самого высокого из исторических соседних зданий, находящихся в зонах охраны), при этом новое здание не может выполняться под один карниз с соседним домом. Высота здания (до карниза) не должна превышать ширины улицы. Рекомендуемая высота этажа не менее 3 м и не более 4 м; для нижнего и верхнего этажей высота может быть от 2,5 м;

- геометрические параметры новых зданий не должны превышать аналогичные параметры окружающей исторической застройки, находящейся в зонах охраны (по общей длине и ширине здания, протяженности фасадов);

- геометрические параметры (длина, ширина и площадь) участка под новые здания не могут более чем в полтора раза превышать аналогичные параметры соседних участков;

- по масштабности: новые здания должны быть сомасштабны окружающей исторической застройке в части применяемых пропорций здания, его частей и элементов, ранга и уровня детализации фасадов, учета исторической объемно-планировочной структуры и т.д.

- по композиционному соответствию: новые здания и сооружения должны быть соподчинены композиционным решениям окружающей исторической застройки как в части планировочных, объемно-планировочных решений, так и в части фасадных композиций; лицевые фасадные стены должны, как правило, увенчиваться карнизами; пропорции оконных и дверных проемов, соотношение ширин этих проемов и простенков должны соответствовать аналогичным параметрам окружающей исторической застройки.

Информация об изменениях:

*Решением Оренбургского городского Совета от 26 декабря 2016 г. N 284 в подпункт "е" пункта 2.1 статьи 61 настоящего приложения внесены изменения, вступающие в силу после официального опубликования названного решения*

*См. текст подпункта в предыдущей редакции*

е) Благоустройство территорий общего пользования

Дорожные работы:

Рекомендуется: воссоздание исторического мощения (булыжник, брусчатка, каменные плиты, клинкер) при условии сохранения исторических профилей мостовых и тротуаров и не превышении существующих вертикальных отметок;

- мощение улиц и тротуаров литой каменной плиткой при условии сохранения исторических профилей мостовых и тротуаров и не превышении существующих вертикальных отметок;

Не рекомендуется: при ремонте дорог превышать существующие вертикальные отметки дорожных покрытий и покрытий тротуаров.

Благоустройство территории:

- по специальным проектам, согласованным с Госорганом могут выполняться работы, связанные с сохранением и восстановлением исторической среды и окружения памятника, благоустройства территории. Приемы, формы благоустройства и малые архитектурные формы, вызванные требованиями современного использования (мощение, скамьи, урны, фонари (светильники) уличного освещения, объекты мелкорозничной торговли (киоски, павильоны), таксофоны и т.д.), не должны нарушать исторически ценную градостроительную среду и ценный

ландшафт.

Земляные работы:

- рытье котлованов и траншей вблизи от исторически ценных каменных зданий должно производиться с устройством необходимых креплений.

Озеленение:

- должно выполняться по специальному проекту (в необходимых случаях и дендропроекту) на основании разрешительной документации по согласованию с Госорганом. Зеленые насаждения не должны мешать сохранению и восприятию памятников, не закрывать виды на памятники, не размещаться близко от конструкций памятников; характер озеленения должен соответствовать оренбургской исторической городской среде.

Рубка, выкорчевка и перевалка деревьев:

- по разрешению с Территориальным управлением Росприроднадзора и по согласованию с Госорганом.

Монументально-декоративное оформление улиц (монументы, памятные знаки, стрелы, мемориальные доски, иные произведения монументального искусства):

- на основании действующего законодательства, по согласованию с Госорганом.

Размещение рекламы:

- по специальным проектам, согласованным с Госорганом, могут выполняться работы по установке рекламных конструкций на памятнике в порядке, предусмотренном муниципальным правовым актом.

- запрещено использование перетяжек и магистральных щитов (баннеров).

### **3. Зоны регулирования застройки "ЗРЗ"**

Зоны регулирования застройки по строгости своего охранного режима подразделяются на 2 подзоны (подзоны 1, 2) с соответствующими подвидами режима в зависимости от степени сохранности исторической городской среды, ее значимости для сохранения исторического облика памятников.

#### **3.1. Подзона "ЗРЗ-1" исторический центр**

а) Режимные ограничения для основных видов деятельности в "ЗРЗ-1"

Дорожно-транспортное строительство:

Рекомендуется:

- восстановление утраченных элементов и ценных параметров исторически ценной системы планировки (по заключению Госоргана); по специальным проектам, согласованным с Госорганом, могут выполняться работы по устройству, дорог и дорожек, относящихся к памятникам;

- устройство подземных пешеходных переходов при условии, что расстояние от перехода до любого объекта культурного наследия превышает его высоту, но при этом данное расстояние не может быть менее 10 м;

Не рекомендуется:

- пробивка новых улиц, и ликвидация существующих улиц, мостовых пешеходных переходов, транспортных развязок, путепроводов и транспортных тоннелей; возможно на основании специальных проектов, согласованных с Госорганом устройство новых площадей расширение существующих улиц;

- устройство грузовых автопарков, таксопарков, автобусных и троллейбусных парков, устройство коллективных наземных боксовых гаражей, новых индивидуальных гаражей, подземных автостоянок, устройство автозаправочных станций (АЗС); возможно временное устройство индивидуальных гаражей для льготных категорий граждан - по согласованию с Госорганом;

- устройство открытых стоянок специальных уборочных машин.

Инженерное оборудование, инженерные сети (внешние):

Рекомендуется:

- устраивать локальные очистные сооружения существующих промобъектов (не

подлежащих выводу) в глубине занимаемой ими территории при условии, что это не приводит к увеличению имеющейся санитарно-защитной зоны;

- устройство локальных (объектовых) газовых котельных в чердачных (крышах) помещениях по согласованию с Госорганом

Не рекомендуется:

- размещение мусороперегрузочных станций,  
- прокладка новых воздушных высоковольтных линий электропередач (ЛЭП) и устройство открытых понизительных подстанций

- устройство ТЭЦ и кустовых (межобъектовых) котельных.

- надземная прокладка газопроводов, нефтепроводов, теплопроводов, продуктопроводов, иных трубопроводов для всех зон;

- устройство открытых стоянок специальных уборочных машин.

Освоение подземного пространства:

- не рекомендуется, кроме объектов, выполненных по специальным проектам, согласованным с Госорганом. При наличии на данной территории археологических фрагментов храмов, а также архитектурных сооружений XVIII в. - с учетом специальных требований и ограничений Госоргана. При этом зона освоения подземного пространства для одноуровневого подземного сооружения должна отстоять от фундаментов объекта культурного наследия не менее чем на одну высоту (но не менее чем на 10 метров). Для многоуровневых подземных сооружений каждый подземный уровень прибавляет к вышеуказанной величине отдаления от фундаментов объекта культурного наследия дополнительные 5 м. Устройство бомбоубежищ разрешается во всех зонах в соответствии с нормами - по согласованию с Госорганом адреса размещения.

Информация об изменениях:

*Решением Оренбургского городского Совета от 26 декабря 2016 г. N 284 в подпункт "б" пункта 3.1 статьи 61 настоящего приложения внесены изменения, вступающие в силу после официального опубликования названного решения*

*См. текст подпункта в предыдущей редакции*

б) Мероприятия по поддержанию ценной городской застройки:

Рекомендуется:

- реставрация, реставрационный ремонт, лицевых фасадов исторически ценных зданий и воссоздание ранее утраченных исторически ценных зданий и сооружений в охранной зоне памятников выполняются силами специализированных организаций, имеющих лицензию на право производства реставрационных работ, на основании архитектурно-реставрационных заданий, выданных Госорганом;

- оштукатуривание, облицовка и окраска фасадов, ремонты капитальные, косметические, текущие, реконструкция зданий и сооружений допускаются при соблюдении требований, сформулированных в "Проекте зон охраны", на основании разрешительной документации ДГиЗО и согласований Госоргана;

- приспособление под новое использование, предусматривающее изменение общего облика здания - при наличии согласований и разрешительной документации Госоргана и ДГиЗО;

- снос зданий и сооружений, признанных проектом зон охраны диссонирующими (дисгармонирующими), при этом Госоргану должны быть предоставлены гарантии сохранения памятников при работах по разборке;

- мероприятия (производимые одновременно с ремонтом, реконструкцией) по устранению (снижению) диссонанса в соответствии с рекомендациями проекта зон охраны и Госоргана, (согласованными с ДГиЗО);

- надстройка, пристройка, встройка - с соблюдением параметров и требований, ограничивающих новое строительство, могут производиться по согласованию с Госорганом;

Новое строительство:

- допускается только по проектной документации, разработанной на основании разрешительной документации ДГиЗО (с учетом рекомендаций Госоргана) и согласованной с Госорганом (в части выполнения рекомендаций);

- поощряется применение любых "образцовых проектов" XIX в. - нач. XX в. (т.е. воссоздание внешних визуальных характеристик образцовых проектов), применяемых в городе Оренбурге.

Ограничения для новой застройки:

- по приемам застройки и принципам размещения новое здание должно соответствовать требованиям, установленным утвержденным "Проектом зон охраны памятников" (размещение вдоль исторических красных линий, примыкание и отступы от соседних зданий и т.п.);

- по длине, ширине и площади участка - геометрические параметры земельных участков не должны значительно превышать (более, чем в полтора раза) аналогичные параметры, характерные для окружающей исторической застройки;

- по высоте (этажности): минимальная высота застройки до конька кровли - 9 - 12 м (но не может быть меньше этажности самого низкого из соседних исторических зданий более, чем на один этаж); максимальная высота до конька кровли - 25 - 31 м (но не более высоты самого высокого из исторических соседних зданий, при этом новое здание не может выполняться под один карниз с соседним домом. Высота здания (до карниза) не должна превышать ширины улицы.

- по масштабности: новые здания должны быть сомасштабны окружающей исторической застройке в части применяемых пропорций здания, его частей и элементов, ранга и уровня детализации фасадов, учета исторической объемно-планировочной структуры и т.д.

- по композиционному соответствию новые здания и сооружения должны быть, в целом, соподчинены композиционным решениям окружающей исторической застройки в части, объемно-планировочных решений.

- по длине, ширине и площади участка - геометрические параметры земельных участков не должны значительно превышать (более, чем в полтора раза) аналогичные параметры, характерные для окружающей исторической застройки.

Не рекомендуется:

- снос исторически ценных зданий и сооружений. В случае обоснованной необходимости производится по решению (распоряжению) администрации Оренбургской области или города Оренбурга согласно их полномочиям, согласованному с Госорганом. Обоснованием необходимости сноса исторически ценных каменных зданий и сооружений может быть только невозможность дальнейшей работы их оснований, фундаментов и капитальных стен. Госорган вправе требовать для таких случаев воссоздания внешних визуальных характеристик разбираемых зданий.

Благоустройство территорий общего пользования:

Дорожные работы:

- рекомендуется воссоздание исторического мощения (булыжник, брусчатка, каменные плиты, клинкер) при условии сохранения исторических профилей мостовых и тротуаров и не превышении существующих вертикальных отметок.

- возможно мощение улиц и тротуаров литой каменной плиткой при условии сохранения исторических профилей мостовых и тротуаров и не превышении существующих вертикальных отметок;

- допускается устройство небольших (до 50 машиномест) автостоянок;

Земляные работы:

- рытье котлованов и траншей вблизи от исторически ценных каменных зданий должно производиться с устройством необходимых креплений.

Благоустройство территории:

- по специальным проектам, согласованным с Госорганом могут выполняться работы, связанные с сохранением и восстановлением исторической среды и окружения памятника, благоустройства территории. Приемы, формы благоустройства и малые архитектурные формы,



вызванные требованиями современного использования (мощение, скамьи, урны, фонари (светильники) уличного освещения, объекты мелкорозничной торговли (киоски, павильоны), таксофоны и т.д.), не должны нарушать исторически ценную градостроительную среду и ценный ландшафт.

Озеленение:

- должно выполняться по специальному проекту (в необходимых случаях и дендропроекту) на основании разрешительной документации Горлесопаркхоза по согласованию с Госорганом. Зеленые насаждения не должны мешать сохранению и восприятию памятников, не закрывать виды на памятники, не размещаться близко от конструкций памятников; характер озеленения должен соответствовать оренбургской исторической городской среде.

Рубка, выкорчевка и перевалка деревьев:

- по разрешению Территориального управления Росприроднадзора и по согласованию с Госорганом.

Монументально-декоративное оформление улиц (монументы, памятные знаки, стрелы, мемориальные доски, иные произведения монументального искусства):

- на основании решений (распоряжений) администрации города, согласованных с Госорганом.

Размещение рекламы

- по специальным проектам, согласованным с Госорганом, могут выполняться работы по установке рекламных конструкций на памятнике в порядке, предусмотренном муниципальным правовым актом.

### **3.2. Подзона "ЗРЗ-2" зона бывших исторических слобод**

а) Режимные ограничения для основных видов деятельности в "ЗРЗ-2"

Дорожно-транспортное строительство:

Рекомендуется:

- восстановление утраченных элементов и ценных параметров исторически ценной системы планировки, развитие существующей уличной сети, устройство площадей, расширение существующих улиц (по специальным проектам и заключению Госоргана), устройство внутриквартальных дорог и дорожек;

- устройство подземных пешеходных переходов при условии, что расстояние от перехода до любого объекта культурного наследия превышает его высоту, но при этом данное расстояние не может быть менее 10 м;

- устройство подземных автостоянок при условии выполнения ограничений, устанавливаемых настоящим регламентом для подземного строительства и по разрешительной документации ДГиЗО.

Не рекомендуется:

- пробивка новых улиц, и ликвидация существующих улиц, мостовых пешеходных переходов, транспортных развязок, путепроводов и транспортных тоннелей; возможно на основании специальных проектов, согласованных с Госорганом устройство новых площадей расширение существующих улиц;

- устройство грузовых автопарков, таксопарков, автобусных и троллейбусных парков, устройство коллективных наземных боксовых гаражей, новых индивидуальных гаражей, устройство автозаправочных станций (АЗС); возможно временное устройство индивидуальных гаражей для льготных категорий граждан - по согласованию с Госорганом;

- устройство открытых стоянок специальных уборочных машин.

Инженерное оборудование, инженерные сети (внешние):

Рекомендуется:

- устраивать локальные очистные сооружения существующих промобъектов (не подлежащих выводу) в глубине занимаемой ими территории при условии, что это не приводит к увеличению имеющейся санитарно-защитной зоны;

- устройство локальных (объектовых) газовых котельных в чердачных (крышах) помещениях по согласованию с Госорганом;

- размещение (на внутриквартальных территориях) компактных газовых котельных заводского изготовления по согласованию с Госорганом.

Не рекомендуется:

- прокладка новых воздушных высоковольтных линий электропередач (ЛЭП) и устройство открытых понизительных подстанций;

- устройство ТЭЦ и кустовых (межобъектовых) котельных;

- надземная прокладка газопроводов, нефтепроводов, теплопроводов, продуктопроводов, иных трубопроводов для всех зон;

- устройство открытых стоянок специальных уборочных машин.

Освоение подземного пространства:

- разрешатся по разрешительной документации согласованной ДГиЗО и Госоргана.

Информация об изменениях:

*Решением Оренбургского городского Совета от 26 декабря 2016 г. N 284 в подпункт "б" пункта 3.2 статьи 61 настоящего приложения внесены изменения, вступающие в силу после официального опубликования названного решения*

*См. текст подпункта в предыдущей редакции*

б) Мероприятия по поддержанию ценной городской застройки

Рекомендуется:

- реставрация, реставрационный ремонт, лицевых фасадов исторически ценных зданий и воссоздание ранее утраченных исторически ценных зданий и сооружений в охранной зоне памятников выполняются силами специализированных организаций, имеющих лицензию на право производства реставрационных работ, на основании архитектурно-реставрационных заданий, выданных Госорганом;

- оштукатуривание, облицовка и окраска фасадов, ремонты капитальные, косметические, текущие, реконструкция зданий и сооружений допускаются при соблюдении требований, сформулированных в "Проекте зон охраны", на основании разрешительной документации ДГиЗО и согласований Госоргана;

- приспособление под новое использование, предусматривающее изменение общего облика здания - при наличии согласований и разрешительной документации Госоргана и ДГиЗО;

- снос зданий и сооружений, признанных проектом зон охраны диссонирующими (дисгармонирующими), при этом Госоргану должны быть предоставлены гарантии неповреждения памятников при работах по разборке;

- мероприятия (производимые одновременно с ремонтом, реконструкцией) по устранению (снижению) диссонанса в соответствии с рекомендациями проекта зон охраны и Госоргана (согласованными с ДГиЗО);

- надстройка, пристройка, встройка - с соблюдением параметров и требований, ограничивающих новое строительство, могут производиться по согласованию с Госорганом;

Новое строительство:

- новое строительство допускается только по проектной документации, разработанной на основании разрешительной документации ДГиЗО (с учетом рекомендаций Госоргана) и согласованной с Госорганом (в части выполнения рекомендаций);

- поощряется применение любых "образцовых проектов" XIX в. - нач. XX в. (т.е. воссоздание внешних визуальных характеристик образцовых проектов), применяемых в городе Оренбурге.

Ограничения для новой застройки:

- по приемам застройки и принципам размещения новое здание должно соответствовать требованиям, установленным утвержденным "Проектом зон охраны памятников" (размещение

вдоль исторических красных линий, примыкание и отступы от соседних зданий и т.п.);

- по высоте (этажности): минимальная высота застройки до конька кровли - 12 м (но не может быть меньше этажности самого низкого из соседних исторических зданий более, чем на один этаж); максимальная высота до конька кровли - 30 - 35 м, при этом новое здание не может выполняться под один карниз с соседним домом. Высота здания (до карниза) не должна превышать ширины улицы.

- по масштабности: новые здания должны быть сомасштабны окружающей исторической застройке в части применяемых пропорций здания, его частей и элементов, ранга и уровня детализации фасадов, учета исторической объемно-планировочной структуры и т.д.

- по композиционному соответствию новые здания и сооружения должны быть, в целом, соподчинены композиционным решениям окружающей исторической застройки в части, объемно-планировочных решений.

- по длине, ширине и площади участка - геометрические параметры земельных участков не должны значительно превышать (более, чем в полтора раза) аналогичные параметры, характерные для окружающей исторической застройки;

Благоустройство территории:

- по специальным проектам, согласованным с Госорганом могут выполняться работы, связанные с сохранением и восстановлением исторической среды и окружения памятника, благоустройства территории. Приемы, формы благоустройства и малые архитектурные формы, вызванные требованиями современного использования (мощение, скамьи, урны, фонари (светильники) уличного освещения, объекты мелкорозничной торговли (киоски, павильоны), таксофоны и т.д.), не должны нарушать исторически ценную градостроительную среду и ценный ландшафт.

Земляные работы:

- рытье котлованов и траншей вблизи от исторически ценных каменных зданий должно производиться с устройством необходимых креплений.

Озеленение:

- должно выполняться по специальному проекту (в необходимых случаях и дендропроекту) на основании разрешительной документации по согласованию с Госорганом. Зеленые насаждения не должны мешать сохранению и восприятию памятников, не закрывать виды на памятники, не размещаться близко от конструкций памятников; характер озеленения должен соответствовать оренбургской исторической городской среде.

- рубка, выкорчевка и перевалка деревьев по разрешению Территориального управления Росприроднадзора и по согласованию с Госорганом.

Монументально-декоративное оформление улиц (монументы, памятные знаки, стрелы, мемориальные доски, иные произведения монументального искусства):

- установка рекламных конструкций возможна только на памятниках, находящихся на территории зоны, в случаях обоснованной необходимости по согласованию с Госорганом и в порядке, предусмотренном муниципальным правовым актом.

- размещение рекламы - вывесок, указателей и т.п.- разрешается по согласованию с Госорганом.

#### **4. Зоны охраняемого природного ландшафта "ЗОЛ"**

**4.1. Подзона I (ЗОЛ-1) - зона охраняемого природного ландшафта пойменной части правого берега реки Урал с прилегающим высоким берегом от пер. Южного до продолжения пер. Бассейного**

а) Общая направленность мероприятий:

- сохранение и регенерация исторического природного ландшафта, оздоровление экологической обстановки города.

б) Режимные требования к содержанию и использованию природного ландшафта в зонах "ЗОЛ-1"

Рекомендуется:

- благоустройство территории - по проектам, согласованным с Госорганом могут выполняться работы, связанные с сохранением, восстановлением и воспроизводством исторической ландшафтной среды, благоустройства территории. Приемы, формы благоустройства и малые архитектурные формы, вызванные требованиями современного использования (мощение, скамьи, урны, фонари (светильники) уличного освещения, таксофоны и т.д.), не должны нарушать природный ландшафт;

- снос диссонирующих зданий и сооружений (признанных таковыми проектом зон охраны);

- озеленение, рубка и перевалка деревьев выполняется по спецпроекту на основании разрешительной документации уполномоченного отраслевого органа по управлению лесопарковым хозяйством и по согласованию с Госорганом;

- монументально-декоративное оформление (монументы, памятные знаки, стелы, иные произведения монументального искусства) - по специальным проектам, согласованным с Госорганом. При этом произведения монументального искусства должны не нарушать исторический природный ландшафт и играть по отношению к нему соподчиненную роль;

- размещение рекламы - вывесок, указателей и т.п. - возможно только для имеющих отношение к объектам, находящимся на территории зоны в случаях обоснованной необходимости по согласованию с Госорганом. Установка перетяжек и баннеров запрещена.

Не рекомендуется:

- изменение рельефа;

- новое капитальное строительство (кроме территории дома отдыха "Урал") возможно по согласованию с Госорганом возведение парковых строений и сооружений, преимущественно сезонных (беседки, детские игровые площадки, аттракционы, плоскостные спортивные сооружения, объекты общепита, общественные туалеты), а также учреждений культуры сезонного функционирования, не связанных с хозяйственной деятельностью (музей, библиотека) на свободных от ценного озеленения площадках;

- дорожно-транспортное строительство - продолжение существующей уличной сети, устройство площадей, расширение существующих улиц;

- устройство автостоянок допускается в отдельных случаях - устройство открытых автостоянок, выполненных по проекту, согласованному Госорганом.

- освоение подземного пространства - в случае обоснованной необходимости по специальному проекту, разработанному на основании разрешительной документации ДГиЗО, при согласовании с Госорганом и при условии не повреждения корневых систем старовозрастных деревьев.

#### **4.2. Подзона 2 (ЗОЛ.2) - Зауральная роща на левом берегу Урала**

а) Общая направленность мероприятий

- сохранение или воспроизводство характера природного ландшафта. Возможно восстановление Губернаторской дачи, где бывал А.С. Пушкин.

Информация об изменениях:

*Решением Оренбургского городского Совета от 26 декабря 2016 г. N 284 в подпункт "б" пункта 4.2 статьи 61 настоящего приложения внесены изменения, вступающие в силу после официального опубликования названного решения*

*См. текст подпункта в предыдущей редакции*

б) Режимные требования к содержанию и использованию природного ландшафта в зонах "ЗОЛ.1" и "ЗОЛ.2"

Рекомендуется:

- воссоздание ранее утраченной исторически ценной застройки (ее внешних визуальных характеристик), которое должно производиться на основании разрешительной документации ДГиЗО по согласованию с Госорганом.

- дорожно-транспортное строительство - допускается только по специальным проектам, согласованным с Госорганом;

- благоустройство территории - по проектам, согласованным с Госорганом могут выполняться работы, связанные с сохранением, восстановлением и воспроизводством исторической ландшафтной среды, благоустройства территории. Приемы, формы благоустройства и малые архитектурные формы, вызванные требованиями современного использования (мощение, скамьи, урны, фонари (светильники) уличного освещения, таксофоны и т.д.), не должны нарушать природный ландшафт;

- озеленение, рубка и перевалка деревьев выполняется по спецпроекту на основании разрешительной документации уполномоченного отраслевого органа по управлению лесопарковым хозяйством и по согласованию с Госорганом;

- установка рекламных конструкций возможна только на памятниках, находящихся на территории зоны, в случаях обоснованной необходимости по согласованию с Госорганом и в порядке, предусмотренном муниципальным правовым актом;

- размещение рекламы - вывесок, указателей и т.п. возможно только для имеющих отношение к объектам, находящимся на территории зоны в случаях обоснованной необходимости по согласованию с Госорганом. Установка перетяжек и баннеров запрещена.

Не рекомендуется:

- изменение рельефа;

- новое капитальное строительство запрещается. Возможно по согласованию с Госорганом возведение парковых строений и сооружений, преимущественно сезонных (беседки, детские игровые площадки, аттракционы, плоскостные спортсооружения, объекты общепита, общественные туалеты), а также учреждений культуры сезонного функционирования, не связанных с хозяйственной деятельностью (музей, библиотека) на свободных от ценного озеленения площадках;

- устройство автостоянок допускается в отдельных случаях - устройство открытых автостоянок, выполненных по проекту, согласованному Госорганом.

- Освоение подземного пространства.

## **Статья 62. Регламенты ограничений на использование территорий в зонах, формируемых санитарно-гигиеническими и экологическими требованиями**

Порядок использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на схемах, приведенных в составе графических материалов настоящих Правил, определяется градостроительными регламентами, определенными [статьями 54 - 62](#) применительно к соответствующим территориальным зонам с учетом особых условий использования территорий, определенных [статьями 63, 64](#) применительно к зонам с особыми условиями использования территорий.

Земельные участки и иные объекты недвижимости, чьи характеристики не соответствуют разрешенным видам использования или параметрам, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особыми условиями использования территорий, являются объектами недвижимости, не соответствующими градостроительному регламенту настоящих Правил ([статья 8](#)).

Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах с особыми условиями использования территорий, приняты в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и решениями генерального плана города.

## **1. Регламенты использования территорий в санитарно-защитных зонах и санитарных разрывах**

а) Условия использования и содержания территорий

Для производственных объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, не имеющих проектов обоснования и благоустройства санитарно-защитной зоны, следует предусматривать ориентировочные санитарно-защитные зоны в соответствии с классификацией п. 7.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (новая редакция). При формировании земельных участков устанавливать ограничения в соответствии с данными требованиями.

Для групп производственных объектов или промышленного узла (комплекса) устанавливается единая расчетная санитарно-защитная зона с учетом суммарных выбросов в атмосферный воздух и физического воздействия источников производственных объектов, входящих в единую зону в соответствии с п. 3.13 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция).

В границах санитарно-защитной зоны допускается размещение объекта производства или зданий и сооружений для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства): нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

Разрешены предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство, от которого установлена СЗЗ. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством, обязательно требование не превышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете.

При размещении предприятий IV, V классов, не требующих железнодорожных подъездных путей и интенсивного движения грузового автотранспорта, преимущество должно быть отдано наиболее удаленным от жилой зоны территориям.

Допускается размещение наземных гаражей-стоянок, паркингов, автостоянок вместимостью свыше 500 м/м только на территории промышленных и коммунально-складских зон.

Для гаражей закрытого типа со сплошным стеновым ограждением I - II степеней огнестойкости СЗЗ допускается сокращать на 25% при отсутствии в гаражах открывающихся окон, а также въездов, ориентированных в сторону жилых и общественных зданий.

Выезд из гаражей и автостоянок вместимостью свыше 50 машиномест должен быть организован на транспортную магистраль, минуя проезды внутреннего пользования и основные пути движения пешеходов.

Минимальное расстояние от въездов-выездов и от вентиляционных шахт подземных гаражей до территорий школ, детских дошкольных учреждений, лечебно-профилактических учреждений, фасадов жилых домов, площадок отдыха должно составлять не менее 15 метров.

Допускается размещение научно-исследовательских институтов, конструкторских бюро и других объектов, имеющих в своем составе мастерские, производственные, полупроизводственные и экспериментальные установки.

Разрешена организация дополнительных озелененных площадей, обеспечивающих экранирование, ассимиляцию и фильтрацию загрязнителей атмосферного воздуха, повышение комфортности микроклимата.

Требуется последовательная проработка территориальной организации, озеленения и благоустройства СЗЗ на всех этапах разработки всех видов градостроительной, предпроектной и

проектной документации, строительства и эксплуатации отдельного предприятия или промышленного комплекса.

При санитарно-защитной зоне между производством и границей жилой застройки в 50 м и 100 м ширина проезжей части автомагистрали не может рассматриваться как составляющая требуемого размера СЗЗ и являться основанием для снижения процента озеленения (соответственно 60% и 50%). При наличии автомагистрали в СЗЗ ее выбросы включаются в суммарный расчет с объектом.

Из озелененных территорий общего пользования на территории СЗЗ разрешены только скверы у административных зданий, проходных производственных и коммунальных объектов для кратковременного отдыха, а также городские леса.

Разрешены сельскохозяйственные угодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания.

Обязателен контроль качества пахотных земель, земель и растительности сенокосов и пастбищ.

#### б) Запрещенные виды использования территорий

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

Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

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

Автомагистраль, расположенная в санитарно-защитной зоне промышленного объекта и производства или прилегающая к санитарно-защитной зоне, не входит в ее размер, а выбросы автомагистрали учитываются в фоновом загрязнении при обосновании размера санитарно-защитной зоны.

Не допускается размещение во внутриквартальной жилой застройке автостоянок вместимостью более 300 машиномест.

Запрещен пересмотр принятого для максимальной проектной или фактически достигнутой мощности предприятия размера СЗЗ при временном сокращении объема производства, сокращение величины санитарно-защитной зоны на основании данных, полученных только расчетным путем.

Для гостевых автостоянок жилых домов разрывы не устанавливаются в соответствии с [п. 11 табл. 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03](#).

Запрещено в границах санитарно-защитной зоны и на территории промплощадок размещать предприятия пищевой промышленности, а также по производству посуды, тары, оборудования и т.д. для пищевой промышленности, склады готовой продукции, предприятия по производству воды и напитков для питьевых целей, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.

Не допускается размещение в СЗЗ объектов I и II классов санитарной вредности зданий и сооружений, площадок для стоянки всех видов транспорта; предприятий по обслуживанию автомобилей, складов нефти и нефтепродуктов; свалок и полигонов ТБО и производственных

отходов.

Временное сокращение объема производства не является основанием к пересмотру принятого размера санитарно-защитной зоны для максимальной проектной или фактически достигнутой мощности.

## **2. Регламенты использования территорий в санитарных разрывах, санитарно-защитных зонах производственных, коммунальных и других объектов, устанавливаемых с учетом шумового воздействия на население**

### **а) Условия использования и содержания территорий**

На территории существующей в СР и СЗЗ жилой застройки требуется применение планировочных методов защиты прилегающих жилых и рекреационных территорий от шума, технологические и инженерно-технические шумопонижающие решения в источниках, экранирование источников шума, шумозащитные древесно-кустарниковые посадки.

Допускается размещение научно-исследовательских учреждений, конструкторских бюро и других объектов, имеющих в своем составе источники шума. Размер СР и СЗЗ устанавливается при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов Роспотребнадзора.

В пределах санитарного разрыва вне полосы отвода железной дороги допускается размещение автомобильных дорог, транспортных устройств и сооружений, гаражей, стоянок автомобилей, линий электропередачи и связи.

Не менее 50% ширины санитарного разрыва должно иметь зеленые насаждения.

Стоянки автомобильного транспорта, гаражи должны иметь выезд в сторону, противоположную жилым кварталам. Допускается размещение объектов инженерно-транспортной инфраструктуры, СР и СЗЗ которых не превышают размеров санитарных разрывов источника.

Размеры СР и СЗЗ автомобильного, железнодорожного, авиационного и водного транспорта, являющихся источниками неблагоприятных физических факторов, распространяющихся на большие расстояния (шум, инфразвук и др.), в каждом конкретном случае должны быть скорректированы (или обоснованы) расчетным путем с учетом характера создаваемого оборудованием шума, инфразвука и др., шумовой характеристики источников, места их расположения (внутри или вне здания, сооружения и т.д.), режима их эксплуатации и др.

Требуется применение планировочных методов защиты от шума при условии прилегания животноводческих, птицеводческих и звероводческих объектов, технологические и инженерно-технические шумопонижающие решения в источниках и на их территории, экранирование источников шума, шумозащитные древесно-кустарниковые посадки.

Допускается функционирование сельскохозяйственных объектов и угодий, кроме животноводческих, птицеводческих и звероводческих ферм, акустические воздействия на которые могут негативно сказаться на численности поголовья, здоровье и продуктивности скота, птицы и зверья.

На территории СЗЗ допускается размещение объектов специального назначения меньшего класса вредности, чем основной объект, с обязательным требованием не превышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ за их пределами при суммарном учете.

Требуется применение планировочных методов защиты при условии прилегания КЭЧ, гарнизонов, военных городков и т.п. от шума, технологические и инженерно-технические шумопонижающие решения в источниках, экранирование источников шума, шумозащитные древесно-кустарниковые посадки.

Сокращение размеров СР и СЗЗ осуществляется органами Роспотребнадзора после оценки достаточности предусмотренных шумозащитных мер на основе акустических расчетов и инструментального контроля.

Контроль уровней шума производится органами Роспотребнадзора с учетом требований [МУК 4.3.2194-07](#) "Контроль уровня шума на территории жилой застройки, в жилых и общественных зданиях и помещениях".



#### б) Запрещенные виды использования территорий

СР, СЗЗ или какая-либо их часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения рекреационной территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СР и СЗЗ.

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

Запрещено размещение источников шума на периферии производственных зон, прилегающей к жилой застройке, с размерами СЗЗ, превышающими размер СЗЗ объектов производственной зоны.

Запрещено размещение источников шума со стороны жилой застройки и рекреационных территорий с размерами СЗЗ, превышающими размер СЗЗ объектов производственной зоны, либо усиливающих суммарный уровень звука на прилегающих территориях.

Запрещены животноводческие, птицеводческие и звероводческие фермы, акустические воздействия на которые могут негативно сказаться на численности поголовья, здоровье и продуктивности скота, птицы и зверья (если организация их акустической защиты невозможна).

Запрещено длительное проживание контингента объектов специального назначения (КЭЧ, гарнизонов, военных городков и т.п.).

### 3. Регламенты использования территорий в зонах негативных воздействий электромагнитных полей

#### а) Условия использования и содержания территорий

Возможно сокращение границ санитарно-защитных зон (СЗЗ) и зон ограничения застройки (ЗОЗ), установленных по фактору негативных воздействий электромагнитных полей (ЭМП). Сокращение осуществляется органами Роспотребнадзора после оценки достаточности предусмотренных защитных мер на основе расчетов интенсивности электромагнитного излучения радиочастот и инструментального контроля.

Требуется применение планировочных методов защиты прилегающих жилых территорий от ЭМП, технологические и инженерно-технические решения в источниках ЭМП, специальные методы экранирования источников ЭМП, защитных древесно-кустарниковых посадок.

СЗЗ и ЗОЗ, или какая-либо их часть, не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилой, рекреационной территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ и ЗОЗ.

Существующая жилая застройка может быть сохранена при условии проведения обоснованного расчетом комплекса мероприятий по защите населения, предусматривающего:

- выделение секторов с пониженной до безопасного уровня мощностью излучения;
- применение специальных экранов из радиозащитных материалов;
- использование защитных лесопосадок;

- систематический контроль уровня излучения в соответствии с требованиями [ГОСТ 12.1.006-84](#) "ССБТ. Электромагнитные поля радиочастот, допустимые уровни на рабочих местах и требования к проведению контроля" (с изменениями N 1, утвержденными Постановлением Госкомитета СССР по стандартам от 13.11.1987 N 4161), с учетом требований к правилам измерений ЭМИ [СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03](#) "Гигиенические требования к размещению и эксплуатации передающих радиотехнических объектов" и другие мероприятия.

Размещение объектов культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания,

коммерческой деятельности, образовательных учреждений среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений - по согласованию с органами Роспотребнадзора.

Допускаются центры деловой, финансовой, общественной активности.

Размер СЗЗ и ЗОЗ для научно-исследовательских институтов, конструкторских бюро и других объектов, имеющих в своем составе источники ЭМП, устанавливается при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов Роспотребнадзора.

Размеры зон негативных воздействий ЭМП объектов инженерной инфраструктуры, автомобильного, железнодорожного, водного и воздушного транспорта, являющихся источниками ЭМП, распространяющихся на большие расстояния, в каждом конкретном случае должны быть скорректированы (или обоснованы) расчетным путем с учетом характера создаваемых оборудованием ЭМП, характеристики источников, места их расположения), режима их эксплуатации и др.

Требуется применение планировочных методов защиты прилегающих территорий животноводческих, птицеводческих и звероводческих объектов от ЭМП, технологических и инженерно-технических решений в источниках и на их территории, специальное экранирование.

Требуется применение планировочных методов защиты прилегающих кварталов жилой застройки, объектов культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, образовательных учреждений среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, КЭЧ, гарнизонов, военных городков и т.п. от негативных воздействий ЭМП, технологические и инженерно-технические решения в источниках, экранирование источников ЭМП защитными экранами и древесно-кустарниковыми посадками.

#### **б) Запрещенные виды использования территорий**

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

Запрещено длительное проживание контингента объектов специального назначения (КЭЧ, гарнизонов, военных городков и т.п.).

Запрещены больницы, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования, спортивные сооружения. Границы ЗОЗ определяются специальными расчетами, и устанавливается при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов Роспотребнадзора.

Не допускается размещение источников ЭМП на периферии производственных зон, прилегающей к жилой застройке, с размерами СЗЗ и ЗОЗ, превышающими размер СЗЗ объектов производственной зоны.

В пределах СЗЗ не допускаются все виды рекреационного использования территории. Границы ЗОЗ рекреационных объектов определяются специальными расчетами, и устанавливается при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов Роспотребнадзора.

Запрещено размещение источников ЭМП со стороны жилой застройки и рекреационных территорий с размерами СЗЗ и ЗОЗ, превышающими размер СЗЗ объектов инженерно-транспортной инфраструктуры, либо усиливающих суммарный уровень негативных воздействий на прилегающие территории.

Запрещено размещение животноводческих, птицеводческих и звероводческих ферм, воздействия ЭМП на которые могут негативно сказаться на численности поголовья, здоровье и

продуктивности скота, птицы и зверья.

Запрещено размещение свалок и полигонов ТБО и производственных отходов в СЗЗ объектов I и II классов санитарной опасности для предотвращения дополнительного ухудшения экологической обстановки в зоне воздействий электромагнитных полей.

#### **4. Регламенты использования территорий в санитарно-защитных зонах понизительных подстанций**

Для понизительных электрических подстанций размер санитарно-защитной зоны устанавливается в зависимости от типа (открытые, закрытые), мощности на основании расчетов физического воздействия (шума и электромагнитных полей) на атмосферный воздух, а также результатов натурных измерений.

При отсутствии у границы понизительной подстанции экранирующих зданий и сооружений (а также специальных экранов, защитных насаждений) применяются регламенты п.п. 2 и 3 настоящей статьи.

Наличие экранирующих зданий и специальных сооружений позволяет сократить размеры санитарно-защитной зоны либо полностью ее ликвидировать по заключению органов Роспотребнадзора при наличии расчетов и натурных замеров уровней шума и напряженности электромагнитных полей.

Контроль уровней шума производится органами Роспотребнадзора с учетом требований МУК 4.3.2194-07 "Контроль уровня шума на территории жилой застройки, в жилых и общественных зданиях и помещениях".

#### **5. Регламенты использования территорий в санитарно-защитных зонах кладбищ**

Размер санитарно-защитной зоны кладбища площадью участка 10 и менее га - 100 м (IV класс санитарной опасности); от 10 до 20 га - 300 м (III класс санитарной опасности); от 20 до 40 га - 500 м (II класс санитарной опасности). Для закрытых кладбищ, мемориальных кладбищ, урновых захоронений, колумбариев размер санитарно-защитной зоны - 50 м.

Внутренняя часть площади санитарно-защитной зоны озеленяется древесно-кустарниковыми посадками (не менее 50% площади СЗЗ).

Размещение кладбища размером территории более 40 га не допускается.

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

СЗЗ или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

#### **6. Регламенты использования территорий в санитарно-защитных зонах карьеров**

Применяются регламенты п.п. 1 и 2 настоящей статьи.

По окончании эксплуатации карьера при реализации мероприятий по рекультивации и экологической реабилитации нарушенных территорий санитарно-защитная зона подлежит ликвидации по согласованию с органами Роспотребнадзора.

Не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с

нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

СЗЗ или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

## **7. Регламенты использования территорий в санитарных разрывах (охранных зонах) магистральных газопроводов**

### **а) Условия использования и содержания территорий**

Допускается при условии письменного разрешения организации, эксплуатирующей системы трубопроводного транспорта:

- возводить постройки и сооружения;
- сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов;
- высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, сено и солому, располагать коновязи, содержать скот, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, а также водных животных и растений, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда;
- производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;
- производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные (ближе 15 м), монтажные и взрывные работы, планировку грунта;
- производить геолого-съёмочные, геологоразведочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов).

Полевые сельскохозяйственные работы разрешается производить при условии предварительного уведомления предприятия трубопроводного транспорта.

### **б) Запрещенные виды использования территорий**

Не допускается постоянное проживание людей, размещение коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, ДДУ, школ, парков, городских садов, больниц, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования, спортивных сооружений, выращивание продуктов питания.

СР или какая-либо его часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилых и рекреационных территорий.

Перемещать, засыпать и ломать опознавательные и сигнальные знаки, контрольно-измерительные пункты.

Устраивать всякого рода свалки, выливать растворы кислот, солей и щелочей.

Разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения (устройства), предохраняющие трубопроводы от разрушения, а прилегающую территорию и окружающую местность - от аварийного разлива транспортируемой продукции.

## **8. Регламенты использования территорий в санитарных разрывах воздушных линий электропередачи**

Территория СР должна быть залужена либо использоваться как газон.

Не допускается размещение каких-либо объектов, не связанных с эксплуатацией электрических сетей.

СР или какая-либо его часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и

использоваться для расширения производственных, общественно-деловых, жилых, рекреационных и прочих зон.

Информация об изменениях:

*Решением Оренбургского городского Совета от 26 декабря 2016 г. N 284 в пункт 9 статьи 62 настоящего приложения внесены изменения, вступающие в силу после официального опубликования названного решения*

*См. текст пункта в предыдущей редакции*

**9. Регламенты использования территорий в санитарно-защитных зонах объектов, выносимых (реконструируемых, перепрофилируемых) в соответствии с принятыми решениями, и объектов, требующих принятия дополнительных решений по выносу (реконструкции, перепрофилированию)**

До момента выноса (реконструкции, перепрофилирования) объекта с ликвидацией либо сокращением размеров его санитарно-защитной зоны в границах указанной в графических материалах Правил зоны действуют регламенты и ограничения в соответствии с п.п. 1 - 6 настоящей статьи.

ГАРАНТ:

По-видимому, в тексте предыдущего абзаца допущена опечатка. Имеются в виду п.п. 1 - 6 настоящей статьи

После реализации мер по выносу (реконструкции, перепрофилированию) объекта либо сокращению размеров его санитарно-защитной зоны регламенты и ограничения, распространявшиеся на территорию (либо на сокращенную часть территории) ликвидированной (сокращенной) санитарно-защитной зоны, снимаются. В этом случае графические материалы Правил подлежат корректировке в установленном порядке в части границ зон с особыми условиями использования территорий, формируемых санитарно-гигиеническими и экологическими требованиями.

## **10. Регламенты использования территорий в санитарно-защитных полосах водоводов**

### **а) Условия использования и содержания территорий**

Необходимое условие для существующих в санитарно-защитных полосах водоводов объектов - отсутствие источников загрязнения почвы и грунтовых вод. На земельных участках - оформление сервитутов.

Ширина санитарно-защитных полос водоводов принимается по обе стороны от крайних линий водопровода: при отсутствии грунтовых вод - не менее 10 м (диаметр водоводов до 1000 мм) и не менее 20 м (диаметр водоводов более 1000 мм); при наличии грунтовых вод - не менее 50 м (вне зависимости от диаметра).

Допускается сокращение ширины санитарно-защитных полос водоводов, проходящих по застроенной территории, по согласованию с органами Роспотребнадзора.

### **б) Запрещенные виды использования территорий**

Запрещена любая застройка в пределах санитарно-защитных полос водоводов. Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников.

Запрещена прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

**11. Регламенты использования территорий в 1-м поясе зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения**

#### **а) Условия использования и содержания территорий**

В соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения" требуется вертикальная планировка территории для отвода поверхностного стока за ее пределы; озеленение, ограждение и обеспечение охраны; твердое покрытие дорожек к сооружениям; оборудование сооружений с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов. Санитарные мероприятия должны выполняться органами коммунального хозяйства или другими владельцами водопроводов.

Установленные границы пояса могут быть пересмотрены в случае возникших или предстоящих изменений эксплуатации источников водоснабжения (в том числе производительности водозаборов подземных вод) или местных санитарных условий по заключению органов Роспотребнадзора.

#### **б) Запрещенные виды использования территорий**

Запрещен доступ населения и все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений; посадка высокоствольных деревьев; выпуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды (для водозаборов поверхностных вод).

### **12. Регламенты использования территорий во 2-м поясе зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения**

#### **а) Условия использования и содержания территорий**

В соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения" требуется выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова - при обязательном согласовании с органами Роспотребнадзора.

Все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные в пределах акватории ЗСО - по согласованию с органами Роспотребнадзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора (для водозаборов поверхностных вод).

Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов - при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение Федеральной службы Роспотребнадзора для водозаборов поверхностных вод).

Выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохраных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территорий (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

Санитарные мероприятия должны выполняться владельцами объектов, оказывающих (или

могущих оказать) отрицательное влияние на качество воды источников водоснабжения.

Требуется отвод ливневых стоков и их очистка на локальных очистных сооружениях ливневой канализации.

Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

#### **б) Запрещенные виды использования территорий**

Запрещено бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова.

Запрещены склады горюче-смазочных материалов, накопители стоков, шламохранилища, кладбища и другие объекты, обуславливающие опасность химического загрязнения подземных вод.

Запрещен сброс городских канализационных и ливневых сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его приток, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

Запрещены рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования.

Запрещено применение удобрений и ядохимикатов.

Запрещен сброс промышленных и ливневых сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его приток, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

Запрещена закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли.

Запрещен сброс фановых, подсланцевых и ливневых сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его приток, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

Запрещены склады ГСМ и автозаправочные станции.

Запрещен сброс сельскохозяйственных и ливневых сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его приток, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

Запрещены поля ассенизации, поля фильтрации, навозохранилища, силосные траншеи, накопители животноводческих стоков, животноводческие и птицеводческие предприятия и другие объекты, обуславливающие опасность микробного загрязнения подземных вод.

Запрещены стойбища и выпас скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения.

Запрещены свалки, кладбища, скотомогильники, поля ассенизации, поля фильтрации и другие объекты, обуславливающие опасность микробного загрязнения подземных вод.

### **13. Регламенты использования территорий в 3-м поясе зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения**

#### **а) Условия использования и содержания территорий**

В соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения" требуется выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых

скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова - при обязательном согласовании с органами Роспотребнадзора.

Все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

Выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

Размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод допускается только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение органов Роспотребнадзора и Росприроднадзора.

Требуется своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

Требуется выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с Территориальным управлением Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека.

Требуется регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.

#### **б) Запрещенные виды использования территорий**

В соответствии с требованиями [СанПиН 2.1.4.1110-02](#) "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения" запрещена закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.

Запрещено размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

- Запрещено отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

### **14. Регламенты использования территорий в прибрежной защитной полосе водотоков и водоемов**

#### **а) Условия использования и содержания территорий**

Вымораживание, вынос, ликвидация капитальных объектов.

Озеленение древесно-кустарниковой растительностью, залужение.



Берегоукрепление. Благоустройство и санитарная очистка пляжей.

Благоустройство территории возлагается на водопользователей, собственников земель, землевладельцев и землепользователей.

Движение транспортных средств - только по мостам и транспортным магистралям, согласованным органами охраны природы и Роспотребнадзора.

Вымораживание, вынос, ликвидация животноводческих, птицеводческих и других загрязняющих сток объектов.

#### **б) Запрещенные виды использования территорий**

Запрещена любая жилая и общественная застройка.

Запрещены отвалы размываемых грунтов.

Запрещено движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального значения.

Запрещены рубки главного пользования в категориях защитности лесов первой группы (особо защитные (берегозащитные) участки леса).

Запрещены рубки главного пользования в лесах второй и третьей групп (особо защитные (берегозащитные) участки леса).

Запрещено строительство капитальных и временных зданий для размещения рекреантов, установка сезонных стационарных палаточных городков.

Запрещены производственные и коммунальные объекты.

Запрещены вдольбереговые объекты инженерно-транспортной инфраструктуры.

Запрещено 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.

Запрещено осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений.

Запрещена распашка земель, размещение отвалов размываемых грунтов, использование сточных вод для удобрения почв.

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

Запрещено размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, других объектов специального назначения, загрязняющих почвы и водные объекты.

### **15. Регламенты использования территорий в водоохранной зоне водотоков и водоемов**

#### **а) Условия использования и содержания территорий**

Озеленение древесно-кустарниковой растительностью, залужение.

Сбор и отвод ливневых вод.

Благоустройство территории возлагается на водопользователей, собственников земель, землевладельцев и землепользователей.

Благоустройство, канализование объектов либо устройство водонепроницаемых выгребов.

Вымораживание, вынос, ликвидация объектов.

Допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с [водным законодательством](#) и [законодательством](#) в области охраны окружающей среды.

#### **б) Запрещенные виды использования территорий**

Запрещено проведение без согласования с бассейновыми и другими территориальными органами управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов РФ строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, а также землеройных и других работ.

Запрещена заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов, 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.

Запрещено размещение дачных и садово-огородных участков при ширине водоохраных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов.

Запрещено размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садово-огородных участков.

Запрещено размещение стоянок транспортных средств.

Запрещена заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов.

Запрещено проведение рубок главного пользования.

Запрещено размещение производственных и коммунальных объектов.

Запрещено осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений, размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод.

Запрещено складирование навоза и мусора, использование навозных стоков и сточных вод для удобрения почв.

## **16. Регламенты использования в особо охраняемых природных территориях**

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).

## **17. Регламенты использования охранных зон медицинских стационаров с особым режимом работы**

Информация об изменениях:

*Решением Оренбургского городского Совета от 26 декабря 2016 г. N 284 в подпункт "а" пункта 17 статьи 62 настоящего приложения внесены изменения, вступающие в силу после официального опубликования названного решения*

*См. текст подпункта в предыдущей редакции*

### **а) Условия использования и содержания территорий**

В соответствии с требованиями **СанПиН 2.1.3.2630-10** "Санитарно-эпидемиологические требования к организациям, осуществляющим медицинскую деятельность", рекомендуемых размещение медицинских стационаров с особым режимом работы вместимостью более 1000 коек в пригородной зоне или в лесных массивах на расстоянии не менее 500 м от жилой, общественно-деловой и производственной застройки, учреждений отдыха, территория охранной зоны должна находиться в естественном состоянии под древесной, кустарниковой и травянистой растительностью либо искусственно озеленена.

## **б) Запрещенные виды использования территорий**

- Запрещается размещение жилых кварталов, объектов социальной инфраструктуры, общественно-деловых, рекреационных, производственных и коммунальных объектов.
- В случае расположения таких объектов в охранной зоне объект объявляется не соответствующим регламенту охранной зоны медицинских стационаров с особым режимом работы.

Информация об изменениях:

*Решением Оренбургского городского Совета от 26 декабря 2016 г. N 284 в статью 63 настоящего решения внесены изменения, вступающие в силу после официального опубликования названного решения*

*См. текст статьи в предыдущей редакции*

**Статья 63.** Регламенты ограничений на использование территории в зонах влияния природно-техногенных факторов

### **1. Регламенты использования территорий зоны затопления паводком 1% - 50% обеспеченности**

Информационные источники: Градостроительный кодекс РФ N 191-ФЗ от 29.12.2004; Свод правил СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений"; СНиП 2.06.15-85 "Инженерная защита территории от затопления и подтопления"; письмо Министерства регионального развития РФ N 6273-АШ/08 от 06.04.2007.

#### **Для использования территорий "П.1":**

На участках промышленных и коммунально-складских предприятий запрещается:

- новые отводы земельных участков под строительство производственных и коммунально-складских объектов, размещение гаражей, складов ядохимикатов, минеральных удобрений, горюче-смазочных материалов;
- расширение действующих объектов промышленного и коммунально-складского назначения;
- размещение автостоянок, заправок топливом, моек и ремонт автотранспорта;
- наличие животноводческих ферм, скотомогильников, захоронение промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, складирование навоза и мусора;
- вырубка древесно-кустарниковых насаждений (кроме рубок ухода и санитарных рубок);
- строительство дорог без проектов, согласованных с ДГиЗО администрации города Оренбурга, а также с Комитетом по охране окружающей среды Оренбургской области;
- проведение мероприятий по укреплению участков, подверженных эрозии склонов (травяное и древесно-кустарниковое озеленение, подпорные стенки, насыпи и т.п.).

Необходимо:

- руководителям промышленных и коммунально-складских предприятий ежегодно разрабатывать и осуществлять план противопаводковых мероприятий в соответствии с действующим законодательством.

#### **Для использования территорий "Ж.1" - "Ж.3"**

На селитебных территориях не допускается:

- осуществление новых отводов земельных участков под строительство жилых домов, гаражей;
- увеличение существующих приусадебных участков;
- узаконивание самовольных построек кроме жилых домов, возведенных до 23.11.1996 года;
- заключение договора аренды земельного участка без:  
абзац двадцатый **исключен**;

Информация об изменениях:

*См. текст абзаца двадцатого пункта 1 статьи 62*

- включение в договор пункта о том, что в случае паводка уровнем не выше уровня паводка 1% обеспеченности, муниципальные власти не несут ответственность за причиненный стихией материальный ущерб;

абзац двадцать второй **исключен**;

Информация об изменениях:

*См. текст абзаца двадцать второго пункта 1 статьи 62*

- капитальный ремонт жилых и подсобных помещений, их реконструкция и изменение параметров застройки без соответствующих обоснований и согласований с ДГиЗО администрации города Оренбурга;

- расширение действующих объектов социального назначения;
- наличие животноводческих ферм, скотомогильников, захоронение промышленных, бытовых отходов, складирование навоза и мусора;
- использование навозных стоков на удобрение;
- использование ядохимикатов при авиахимической обработке почвы;
- разведение и выпас скота, разведение птицы и пушных зверей.

Договор на аренду земельного участка в зоне затопления и подтопления заключается сроком до двух лет и может быть перезаключен по истечении срока договора лишь при условии выполнения предписаний и рекомендаций данного Регламента.

На селитебных территориях рекомендуется:

- осуществление для жилой застройки централизованной канализации с выводом сточных вод на очистные сооружения, устройство биотуалетов, а в случае отсутствия такой возможности, - строительство выгребных ям с гидроизоляционным покрытием и опорожнение их на зимний период;
- проведение мероприятий по укреплению участков, подверженных эрозии склонов (травяное и древесно-кустарниковое озеленение, подпорные стенки, насыпи и т.п.);
- максимальное озеленение приусадебных участков.

### **Для использования территорий "Ж.5"**

На территории садоводческих объединений не допускается:

- строительство дорог без проектов, согласованных с ДГиЗО администрации города Оренбурга, а также с Комитетом по охране окружающей среды и природных ресурсов Оренбургской области;
- захоронение бытовых и сельскохозяйственных отходов, складирование навоза и мусора;
- открытие карьеров строительных материалов;
- использование ядохимикатов;
- строительство выгребных ям без гидроизоляционного покрытия;
- разведение скота, птицы и пушных зверей;
- использование навозных стоков на удобрение;
- вырубка древесно-кустарниковых насаждений (кроме рубок ухода и санитарных рубок).

Необходимо:

- максимальное озеленение территории;
- устройство биотуалетов, опорожнение выгребных ям на зимний период;
- укрепление участков, подверженных эрозии склонов (травяное и древесно-кустарниковое озеленение, насыпи, подпорные стенки и т.п.);
- максимальное сохранение поверхностного слоя почвы.

### **Для использования территорий "Р.4"**

На территориях зоны отдыха не допускается:

- функционирование баз отдыха и летних лагерей в паводковый период;

- размещение новых постоянных баз отдыха;
- временное размещение летних лагерей во время паводкового периода;
- захоронение бытовых и сельскохозяйственных отходов, складирование навоза и мусора;
- распашка земель;
- строительство дорог без проектов, согласованных с ДГиЗО администрации города, а также с Комитетом по охране природы Оренбургской области;
- размещение автостоянок, заправка топливом, мойка, ремонт автотранспорта;
- необоснованная вырубка древесно-кустарниковых насаждений и нарушение поверхностного слоя почвы.

Необходимо:

- ежегодное проведение противопаводковых мероприятий;
- осуществление централизованной канализации с выводом на очистные сооружения, устройство биотуалетов, строительство выгребных ям с гидроизоляционным покрытием и опорожнением их на зимний период;
- максимальное озеленение территории.

### **Для использования территорий "ОД.1"; "ОД.2"; "ОД.6"**

На территориях размещения центров общественно-деловой активности не допускается:

- осуществление новых отводов земельных участков под строительство объектов общественно-деловой активности;
- увеличение существующих приобъектных участков;
- узаконивание самовольных построек, кроме построек, возведенных до 23.11.1996;
- заключение договора аренды земельного участка без:  
абзац шестьдесят девятый **исключен**;

Информация об изменениях:

*См. текст абзаца шестьдесят девятого пункта 1 статьи 62*

- включения в договор пункта о том, что в случае паводка уровнем не выше уровня паводка 1% обеспеченности (10% обеспеченности для ОД.6), муниципальные власти не несут ответственность за причиненный стихией материальный ущерб;
- абзац семьдесят первый **исключен**;

Информация об изменениях:

*См. текст абзаца семьдесят первого пункта 1 статьи 62*

- капитальный ремонт помещений, их реконструкция и изменение параметров застройки без соответствующих обоснований и согласований с ДГиЗО администрации города Оренбурга;
- расширение действующих объектов социального назначения;

Договор на аренду земельного участка в зоне затопления и подтопления заключается сроком до двух лет и может быть перезаключен по истечении срока договора лишь при условии выполнения предписаний и рекомендаций данного Регламента.

На территориях центров общественно-деловой активности рекомендуется:

- осуществление для застройки централизованной канализации с выводом сточных вод на очистные сооружения, устройство биотуалетов;
- проведение мероприятий по укреплению участков, подверженных эрозии склонов (травяное и древесно-кустарниковое озеленение, подпорные стенки, насыпи и т.п.);
- максимальное озеленение участков центров общественно-деловой активности.

### **Для использования территорий "Т".**

В отношении инженерно-коммуникационных сетей, головных магистральных сооружений необходимо:

- иметь всем транспортным и инженерно-эксплуатационным службам ежегодно разрабатываемый план противопаводковых мероприятий и осуществлять его;

- максимальное конструктивное и гидроизоляционное укрепление инженерно-коммуникационных сетей и головных магистральных сооружений;
- проведение противопаводковых мероприятий в водоохраных зонах Уральского и Сакмарского водозаборов;
- осуществление централизованной канализации жилой застройки с выводом сточных вод на очистные сооружения;
- выработать мероприятия, исключая продолжительные аварийные выбросы при авариях ливнеотводной канализации.

## **2. Регламенты использования территорий зоны подтопления грунтовыми водами**

Информационные источники: [Градостроительный кодекс](#) РФ N 191-ФЗ от 29.12.2004; Свод правил [СП 42.13330.2011](#) "СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений"; [СНиП 2.06.15-85](#) "Инженерная защита территории от затопления и подтопления"; письмо Министерства регионального развития РФ N 6273-АШ/08 от 06.04.2007.

**Для использования территорий "Ж.1" - "Ж.4"; "ОД.1" - "ОД.6"; "П.1" - "П.3"; "Т.1" - "Т.3"; "Р.4" необходимо выполнение следующих условий использования территорий:**

- строительство дренажных систем с нормой осушения 2 м;
- организация и очистка поверхностного стока.

**Для использования территорий "Р.1"; "ОД.7" необходимо выполнение следующих условий:**

- строительство дренажных систем с нормой осушения 1 м;
- организация и очистка поверхностного стока.

## **3. Регламенты использования зоны прибрежно-склоновых территорий**

Информационные источники: [Градостроительный кодекс](#) Российской Федерации; Свод правил [СП 42.13330.2011](#) "СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений"; [СНиП 2.06.15-85](#) "Инженерная защита территории от затопления и подтопления"; письмо Министерства регионального развития РФ N 6273-АШ/08 от 06.04.2007.

**Для использования территорий "Ж.1" - "Ж.4"; "ОД.1" - "ОД.7"; "П.1" - "П.3"; "Т.1" - "Т.3"; "Р.1"; "Р.4" необходимо выполнение следующих условий:**

Полное благоустройство прибрежно-склоновых территорий с учетом градостроительной ценности и технико-экономическим обоснованием в составе: срезка, планировка, закрепление склонов, организация поверхностного стока, дренирование территории, противооползневые и берегоукрепительные мероприятия, агролесомелиорация.

### **Статья 64. Ограничения на территории горного отвода Оренбургского нефтегазоконденсатного месторождения**

В соответствии со [статьей 25](#) Закона Российской Федерации от 21.02.1992 N 2395-1 "О недрах" на территории горного отвода ОНГКМ категорически запрещается:

- размещать различные жилищные, производственно-складские и другие комплексы;
- устраивать строительные свалки;
- производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы без разрешения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориальных подразделений и органов государственного горного надзора и невозможности обеспечения извлечения полезных ископаемых или доказанности экономической целесообразности застройки.

Разрешение на застройку выдается Госгортехнадзором России или его территориальным

органом.

С учетом требований [статей 28 и 29](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации обязательным условием для утверждения градостроительной документации любого вида, проведения государственной экспертизы градостроительной и проектной документации, в случаях строительства на площадях залегания полезных ископаемых, является наличие положительного заключения органов Госгортехнадзора России.

В соответствии со [статьей 22](#) Закона Российской Федерации от 21.02.1992 N 2395-1 "О недрах" пользователь недр имеет право ограничивать застройку площадей залегания полезных ископаемых, в границах предоставленного ему горного отвода.

В градостроительную документацию о градостроительном планировании развития территорий и поселений и об их застройке, в проектную документацию включаются, а при строительстве или реконструкции объектов недвижимости осуществляются строительные и иные мероприятия, обеспечивающие возможность извлечения из недр полезных ископаемых, охрану горных выработок и месторождений полезных ископаемых, а также охрану объектов от вредного влияния горных разработок.

Застройка площадей залегания месторождений нефти и газа допускается при создании на месторождении геодинамического полигона и организации систематических наблюдений за оседанием земной поверхности и устойчивостью зданий и сооружений для предотвращения аварийных ситуаций.

При выдаче разрешения на застройку в его условия в соответствии со [статьями 9, 10, 28, 29, 35 и 61](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации могут включаться требования:

- о включении в задание на разработку градостроительной документации требований по составлению раздела об охране недр, а также схем и проектов защиты территорий и поселений, расположенных на площадях залегания полезных ископаемых, от воздействия чрезвычайных ситуаций техногенного характера;

- о получении от Госгортехнадзора России или его территориальных органов заключений при проведении государственной экспертизы градостроительной и проектной документации, согласовании градостроительной документации городских и сельских поселений, расположенных на площадях залегания полезных ископаемых;

- о согласовании с органами Госгортехнадзора России проектной документации на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт зданий, строений и сооружений, а также проектов застройки земельных участков, расположенных на площадях залегания полезных ископаемых.

Лица, виновные в нарушении [Закона](#) Российской Федерации "О недрах", нарушениях утвержденных в установленном порядке стандартов (норм, правил) по безопасному ведению работ, связанных с пользованием недрами, по охране недр и окружающей природной среды, в том числе нарушениях, ведущих к загрязнению недр и приводящих месторождение полезных ископаемых в состояние, не пригодное для эксплуатации, несут уголовную ответственность в соответствии с [законодательством](#) Российской Федерации, а также административную ответственность в соответствии с [законодательством](#) Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

## **Приложение N 1 к [Правилам](#) землепользования и застройки муниципального образования "город Оренбург"**

### **Схемы**

**зон с особыми условиями использования территории.**

**1. Зоны охраны памятников истории и культуры**

ГАРАНТ:

Графический объект размещен на сайте [www.garant.ru](http://www.garant.ru)

Информация об изменениях:

*Решением Оренбургского городского Совета от 26 декабря 2016 г. N 284 в настоящее приложение внесены изменения, вступающие в силу после официального опубликования названного решения*

**Приложение N 2  
к Правилам землепользования и застройки  
муниципального образования "город Оренбург"**

**Схемы**

**зон с особыми условиями использования территории.**

**2. Зоны, формируемые санитарно-гигиеническими и экологическими требованиями**

**С изменениями и дополнениями от:**

26 декабря 2016 г.

ГАРАНТ:

Графический объект размещен на сайте [www.garant.ru](http://www.garant.ru)

Информация об изменениях:

*Решением Оренбургского городского Совета от 26 декабря 2016 г. N 284 в настоящее приложение внесены изменения, вступающие в силу после официального опубликования названного решения*

**Приложение N 3  
к Правилам землепользования и застройки  
муниципального образования "город Оренбург"**

**Схемы**

**зон с особыми условиями использования территории.**

**3. Зоны влияния природно-техногенных факторов**

**С изменениями и дополнениями от:**

26 декабря 2016 г.

ГАРАНТ:

Графический объект размещен на сайте [www.garant.ru](http://www.garant.ru)

Информация об изменениях:

*Решениями Оренбургского городского Совета от 4 марта 2014 г. N 783, от 24 декабря 2014 г. N 941, от 16 июня 2015 г. N 1064, от 22 декабря 2015 г. N 75 и от 26 декабря 2016 г. N 284, вступающими в силу после официального опубликования названных решений, в настоящее приложение внесены изменения*

**Приложение N 4  
к Правилам землепользования и застройки  
муниципального образования "город Оренбург"**



**Карта  
градостроительного зонирования**

С изменениями и дополнениями от:

4 марта, 24 декабря 2014 г., 16 июня, 22 декабря 2015 г., 26 декабря 2016 г.

ГАРАНТ:

Графический объект размещен на сайте [www.garant.ru](http://www.garant.ru)

Информация об изменениях:

*Решением Оренбургского городского Совета от 26 декабря 2016 г. N 284 в настоящее приложение внесены изменения, вступающие в силу после официального опубликования названного решения*

**Приложение N 5  
к Правилам землепользования и застройки  
муниципального образования "город Оренбург"**

**Карта  
градостроительного зонирования п. Самородово**

С изменениями и дополнениями от:

26 декабря 2016 г.

ГАРАНТ:

Графический объект размещен на сайте [www.garant.ru](http://www.garant.ru)

Информация об изменениях:

*Решением Оренбургского городского Совета от 26 декабря 2016 г. N 284 в настоящее приложение внесены изменения, вступающие в силу после официального опубликования названного решения*

**Приложение N 6  
к Правилам землепользования и застройки  
муниципального образования "город Оренбург"**

**Карта  
градостроительного зонирования п. Бердянка**

С изменениями и дополнениями от:

26 декабря 2016 г.

ГАРАНТ:

Графический объект размещен на сайте [www.garant.ru](http://www.garant.ru)

Информация об изменениях:

*Решением Оренбургского городского Совета от 26 декабря 2016 г. N 284 в настоящее приложение внесены изменения, вступающие в силу после официального опубликования названного решения*

**Приложение N 7**  
**к Правилам землепользования и застройки**  
**муниципального образования "город Оренбург"**

**Карта**  
**градостроительного зонирования с. Городище**

С изменениями и дополнениями от:

26 декабря 2016 г.

ГАРАНТ:

Графический объект размещен на сайте [www.garant.ru](http://www.garant.ru)

Информация об изменениях:

*Решением Оренбургского городского Совета от 26 декабря 2016 г. N 284 в настоящее приложение внесены изменения, вступающие в силу после официального опубликования названного решения*

**Приложение N 8**  
**к Правилам землепользования и застройки**  
**муниципального образования "город Оренбург"**

**Карта**  
**градостроительного зонирования п. Каргала и п. Холодные ключи**

С изменениями и дополнениями от:

26 декабря 2016 г.

ГАРАНТ:

Графический объект размещен на сайте [www.garant.ru](http://www.garant.ru)

Информация об изменениях:

*Решением Оренбургского городского Совета от 26 декабря 2016 г. N 284 в настоящее приложение внесены изменения, вступающие в силу после официального опубликования названного решения*

**Приложение N 9**  
**к Правилам землепользования и застройки**  
**муниципального образования "город Оренбург"**

**Карта**  
**градостроительного зонирования с. Краснохолм, п. Троицкий и п. Красный партизан**

С изменениями и дополнениями от:

26 декабря 2016 г.

ГАРАНТ:

Графический объект размещен на сайте [www.garant.ru](http://www.garant.ru)

Информация об изменениях:

*Решением Оренбургского городского Совета от 26 декабря 2016 г. N 284 в настоящее приложение внесены изменения, вступающие в силу после официального опубликования названного решения*

**Приложение N 10  
к Правилам землепользования и застройки  
муниципального образования "город Оренбург"**

**Карта  
границ зон с особыми условиями использования территории с. Краснохолм, п. Троицкий и п.  
Красный партизан**

С изменениями и дополнениями от:

26 декабря 2016 г.

ГАРАНТ:

Графический объект размещен на сайте [www.garant.ru](http://www.garant.ru)

Информация об изменениях:

*Решением Оренбургского городского Совета от 26 декабря 2016 г. N 284 в настоящее приложение внесены изменения, вступающие в силу после официального опубликования названного решения*

**Приложение N 11  
к Правилам землепользования и застройки  
муниципального образования "город Оренбург"**

**Карта  
границ зон с особыми условиями использования территории с. Городище**

С изменениями и дополнениями от:

26 декабря 2016 г.

ГАРАНТ:

Графический объект размещен на сайте [www.garant.ru](http://www.garant.ru)

Информация об изменениях:

*Решением Оренбургского городского Совета от 26 декабря 2016 г. N 284 в настоящее приложение внесены изменения, вступающие в силу после официального опубликования названного решения*

**Приложение N 12  
к Правилам землепользования и застройки  
муниципального образования "город Оренбург"**

**Карта  
границ зон с особыми условиями использования территории п. Самородово**

С изменениями и дополнениями от:

26 декабря 2016 г.

ГАРАНТ:

Графический объект размещен на сайте [www.garant.ru](http://www.garant.ru)

Информация об изменениях:

*Решением Оренбургского городского Совета от 26 декабря 2016 г. N 284 в настоящее приложение внесены изменения, вступающие в силу после официального опубликования названного решения*

**Приложение N 13  
к Правилам землепользования и застройки  
муниципального образования "город Оренбург"**

**Карта**

**границ зон с особыми условиями использования территории п. Каргала и п. Холодные ключи**

**С изменениями и дополнениями от:**

26 декабря 2016 г.

ГАРАНТ:

Графический объект размещен на сайте [www.garant.ru](http://www.garant.ru)

Информация об изменениях:

*Решением Оренбургского городского Совета от 26 декабря 2016 г. N 284 в настоящее приложение внесены изменения, вступающие в силу после официального опубликования названного решения*

**Приложение N 14  
к Правилам землепользования и застройки  
муниципального образования "город Оренбург"**

**Карта**

**границ зон с особыми условиями использования территории п. Бердянка**

**С изменениями и дополнениями от:**

26 декабря 2016 г.

ГАРАНТ:

Графический объект размещен на сайте [www.garant.ru](http://www.garant.ru)

Информация об изменениях:

*Решением Оренбургского городского Совета от 26 декабря 2016 г. N 284 в настоящее приложение внесены изменения, вступающие в силу после официального опубликования названного решения*

**Приложение N 15  
к Правилам землепользования и застройки  
муниципального образования "город Оренбург"**

**Карта**

**градостроительного зонирования п. Нижнесакмарский**

С изменениями и дополнениями от:

26 декабря 2016 г.

Информация об изменениях:

*Решением Оренбургского городского Совета от 26 декабря 2016 г. N 284 в настоящее приложение внесены изменения, вступающие в силу после официального опубликования названного решения*

**Приложение N 16**  
**к Правилам землепользования и застройки**  
**муниципального образования "город Оренбург"**

**Карта**  
**градостроительного зонирования с. Пруды**

С изменениями и дополнениями от:

26 декабря 2016 г.

Информация об изменениях:

*Решением Оренбургского городского Совета от 26 декабря 2016 г. N 284 в настоящее приложение внесены изменения, вступающие в силу после официального опубликования названного решения*

**Приложение N 17**  
**к Правилам землепользования и застройки**  
**муниципального образования "город Оренбург"**

**Карта**  
**границ зон с особыми условиями использования территории с. Пруды**

С изменениями и дополнениями от:

26 декабря 2016 г.

Информация об изменениях:

*Решением Оренбургского городского Совета от 26 декабря 2016 г. N 284 в настоящее приложение внесены изменения, вступающие в силу после официального опубликования названного решения*

**Приложение N 18**  
**к Правилам землепользования и застройки**  
**муниципального образования "город Оренбург"**

**Карта**  
**границ зон с особыми условиями использования территории п. Нижнесакмарский**

С изменениями и дополнениями от:

26 декабря 2016 г.

**Приложение 2**  
**к решению Оренбургского городского Совета**

**Перечень  
отдельных правовых актов Оренбургского городского Совета, признанных утратившими  
силу**

1. **Постановление** Оренбургского городского Совета от 05.12.1997 N 310 "Об утверждении Положения "О Регламентах существующей застройки и перспективном развитии 11 микрорайона Центральной части г. Оренбурга".
2. **Постановление** Оренбургского городского Совета от 26.03.1998 N 52 "Об утверждении Положения "О регламентах существующей застройки коммунальной зоны СЖР г. Оренбурга, ограниченной улицами Джангильдина, Волгоградской, Просторной и Загородным шоссе (объездной дорогой)".
3. **Постановление** Оренбургского городского Совета от 26.03.1998 N 65 "Об утверждении Положения "О Регламентах территории города Оренбурга, находящейся в зоне периодического затопления и подтопления паводками 1%, 10%, 25% и 50% обеспеченности".
4. **Постановление** Оренбургского городского Совета от 26.03.1998 N 66 "Об утверждении Положения "О Регламентах санитарно-защитной зоны открытого акционерного общества "РТИ".
5. **Постановление** Оренбургского городского Совета от 14.10.1998 N 186 "Об утверждении Положения "О Регламентах существующей застройки и перспективном развитии исторической части города Оренбурга".
6. **Постановление** Оренбургского городского Совета от 26.08.1999 N 111 "Об утверждении Положения "О регламентах существующей застройки и перспективном развитии Северного жилого района г. Оренбурга".
7. **Постановление** Оренбургского городского Совета от 16.02.2000 N 12 "Об утверждении Положения "О Регламентах санитарно-защитных зон ОАО "Оренбургский Нефтемаслозавод" и автотранспортных предприятий по ул. Шоссейной г. Оренбурга".
8. **Постановление** Оренбургского городского Совета от 31.07.2001 N 175 "Об утверждении Положения "О регламентах существующей застройки и перспективном развитии Северо-восточной и Северо-западной части города, ограниченной Южно-Уральской железной дорогой и ул. Шевченко".
9. **Постановление** Оренбургского городского Совета от 15.03.2005 N 72 "О внесении изменения в Постановление Оренбургского городского Совета от 26.03.1998 N 65".
10. **Решение** Оренбургского городского Совета от 22.08.2006 N 54 "О внесении дополнения в Положение "О регламентах существующей застройки и перспективном развитии исторической части города Оренбурга", утвержденное Постановлением Оренбургского городского Совета от 14.10.1998 N 186".
11. **Пункт 2** решения Оренбургского городского Совета от 29.12.2007 N 458 "Об удовлетворении протеста прокурора города Оренбурга".
12. **Решение** Оренбургского городского Совета от 29.12.2009 N 1010 "О проекте решения Совета "Об утверждении Правил землепользования и застройки".
13. **Пункт 2 приложения** к решению Оренбургского городского Совета от 27.03.2012 N 378 "О внесении изменений в отдельные правовые акты Оренбургского городского Совета".