Федеральное агентство по образованию

Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования

«Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет» (ННГАСУ)

Кафедра геоинформатики и кадастра

Курсовая работа

на тему:

«Разработка нормативно-правового акта города Кстово (Старое Кстово)- «Правила землепользования и застройки в городе Кстово (Старое Кстово)»

|  |  |
| --- | --- |
|  Студент IV курса группы ГК.22.04 |  Т.Н. Тимофеева |
|  Преподаватель  |  М.В. Карандеева |

Нижний Новгород – 2008

# СОДЕРЖАНИЕ

[СОДЕРЖАНИЕ 2](#_Toc195892164)

[ВВЕДЕНИЕ 4](#_Toc195892165)

[1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 6](#_Toc195892166)

[1.1 Инженерная оценка территории города Кстово (Старое Кстово) 6](#_Toc195892167)

[*Климат* 6](#_Toc195892168)

[*Рельеф* 7](#_Toc195892169)

[*Гидрография* 8](#_Toc195892170)

[*Растительность* 8](#_Toc195892171)

[*Население* 8](#_Toc195892172)

[*Производственные предприятия* 8](#_Toc195892173)

[1.2 Современное использование территории 9](#_Toc195892174)

[2 Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования 12](#_Toc195892175)

[2.1. Общие положения 12](#_Toc195892176)

[*Основные понятия, используемые в Правилах* 12](#_Toc195892177)

[*Деятельность, регламентируемая настоящими Правилами* 14](#_Toc195892178)

[*Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки* 15](#_Toc195892179)

[2.2 Основные условия и порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности 16](#_Toc195892180)

[*Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, иные здания, строения, сооружения, на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, по инициативе собственников помещений, иных объектов недвижимости* 23](#_Toc195892181)

[3 КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ 28](#_Toc195892182)

[3.1 Карта градостроительного зонирования территории г. Кстово (Старое Кстово) 28](#_Toc195892183)

[3.2 Карта зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия 30](#_Toc195892184)

[3.3 Карта санитарно-защитных зон 31](#_Toc195892185)

[3.4 Карта водоохранных зон 32](#_Toc195892186)

[3.5 Карта зон общего пользования 32](#_Toc195892187)

[4 Градостроительные регламенты 33](#_Toc195892188)

[4.1 Центральные общественно-деловые зоны 33](#_Toc195892189)

[*ЦД-1 - зона делового центра* 34](#_Toc195892190)

[*Ц-2 Зона обслуживания и деловой активности местного значения* 36](#_Toc195892191)

[4.2 Специальные обслуживающие и деловые зоны для объектов с большими земельными участками 38](#_Toc195892192)

[*ЦС-1 Зона учреждений здравоохранения* 38](#_Toc195892193)

[*ЦС-2 Зона высших, средних специальных учебных заведений и научных комплексов* 39](#_Toc195892194)

[4.3 Жилые зоны 40](#_Toc195892195)

[*Ж-1А Зона индивидуальной усадебной жилой застройки* 40](#_Toc195892196)

[*Ж-3 Зона смешанной застройки индивидуальными и квартирными домами с участками* 41](#_Toc195892197)

[*Ж-4 Зона малоэтажной смешанной жилой застройки* 43](#_Toc195892198)

[*Ж-5 Зона среднеэтажной жилой застройки 5-10 этажей* 44](#_Toc195892199)

[*Ж-7 Зона развития жилой застройки* 45](#_Toc195892200)

[4.4 Зоны специального назначения 46](#_Toc195892201)

[*СО-1 Зона водозаборных, иных технических сооружений* 46](#_Toc195892202)

[*СО-3 Зона кладбищ* 46](#_Toc195892203)

[4.5 Производственные и коммунальные зоны 47](#_Toc195892204)

[*ПК-2 Зона производственно-коммунальных объектов III класса вредности* 47](#_Toc195892205)

[4.6 Природно-рекреационные зоны 49](#_Toc195892206)

[*Р-2 Зона парков, набережных* 49](#_Toc195892207)

[*Р-3 Зона скверов, бульваров* 50](#_Toc195892208)

[*Р-4 Зона рекреационно-природных территорий* 51](#_Toc195892209)

[*Р-5 Зона коллективных садов и садово-огородных участков* 52](#_Toc195892210)

[4.7 Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия 53](#_Toc195892211)

[4.8 Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям 55](#_Toc195892212)

[*Санитарно-защитные зоны предприятий* 56](#_Toc195892213)

[*Водоохранные зоны* 57](#_Toc195892214)

[ЗАКЛЮЧЕНИЕ 61](#_Toc195892215)

[БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК 62](#_Toc195892216)

[ПРИЛОЖЕНИЯ 64](#_Toc195892217)

# ВВЕДЕНИЕ

В настоящее время, во время бурного роста и развития городов, является актуальной проблема обеспечения устойчивого развития территорий города, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия, создания условий для обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. В связи с этим необходимо разрабатывать правила, обеспечивающие решение данных проблем, таковыми являются правила землепользования и застройки городов.

«Правила землепользования и застройки» - нормативный акт местного самоуправления, устанавливающий порядок использования земель в городе в целях обеспечения благоприятной среды проживания и деятельности граждан, во исполнение требований Земельного и Градостроительного кодексов РФ.

«Правила землепользования и застройки» разрабатываются с целью:

* регулирования градостроительной деятельности в интересах создания благоприятных условий проживания и сохранения ценной исторической среды в городе
* обеспечения правовых гарантий реализации принятых генеральным планом проектных решений
* обеспечения государственных, общественных и частных интересов и прав в процессе градостроительной деятельности
* создания благоприятных условий для привлечения инвестиций обеспечением выбора и возможности сравнения конкурирующих участков по комплексу ограничений
* эффективного контроля деятельности администрации города со стороны граждан, а также строительной деятельности физических и юридических лиц со стороны органов государственного надзора
* совершенствования процедуры подбора участков и подготовки разрешительной документации для проектирования и строительства.

Целью данной работы является разработка «Правил землепользования города Кстово (Старое Кстово)».

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

1) создание графических материалов, которые содержат:

* план правового зонирования города, в основу которого положены решения генерального плана по функциональному использованию территории в городской черте;
* ряд пофакторных схем планировочных ограничений градостроительного использования территории;

2) разработка текстовых материалов, которые включают:

* регламенты целевого (основного) и сопутствующих видов использования территории в пределах территориальных зон;
* дополнительные (запрещающие и условно запрещающие) регламенты в зонах действия факторов ограничений на целевое использование территорий.

Исходным материалом является карта г. Кстово М 1:14000.

# 1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## 1.1 Инженерная оценка территории города Кстово (Старое Кстово)

Город Кстово расположен на территории 1260 кв. км в центральной части Нижегородской области, простирается вдоль правого берега реки Волги и находится в 25 километрах от Нижнего Новгорода. Удаленность от Москвы составляет 420 километров.

На настоящий момент г. Кстово рассматривается как достаточно завершённое градостроительное образование, состоящее из трёх районов:

* Старое Кстово, находящееся в северо-западной части;
* район, сформировавшийся в начале 50-х годов в связи со строительством Новогорьковского нефтеперерабатывающего завода юго-западнее магистрали Нижний Новгород – Казань;
* северо-восточный район, ещё не сложившийся окончательно.

Население города составляет 68,6 тыс. человек.

### *Климат*

Территория города Кстово (Старое Кстово) расположена в средней части умеренного пояса. Климат умеренно-континентальный с холодной продолжительной зимой и теплым сравнительно коротким летом. В общем, для территории характерны четыре основных типа погоды:

- антициклональный (устойчивая погода – морозная зимой и жаркая летом);

- циклональный (пасмурная тихая, прохладная летом и теплая зимой);

- холоднофронтальный (неустойчивая, с порывистыми холодными ветрами, несущими быстрые похолодания);

- теплофронтальный (неустойчивая, с относительно теплыми ветрами, вызывающими значительное повышение температуры зимой, вплоть до оттепелей).

Район характеризуется следующими показателями:

1. среднегодовая температура воздуха +2,9°С
2. абсолютный минимум температуры -46°С
3. абсолютный максимум температуры +37°С
4. средняя температура января -11,0°С
5. средняя температура июля +19,0°С
6. количество осадков колеблется 450-550 мм

Повторяемость направлений ветра по сторонам света представлена в таблице 1.1.

Таблица 1.1 – Направление ветра

|  |  |
| --- | --- |
| **Период** | **Направление ветра** |
|  | **С** | **СВ** | **В** | **ЮВ** | **Ю** | **ЮЗ** | **З** | **СЗ** |
| январь | 7 | 4 | 6 | 14 | 24 | 18 | 18 | 9 |
| июль  | 17 | 8 | 9 | 9 | 14 | 13 | 16 | 14 |
| среднегодовая | 12 | 6 | 7,5 | 11,5 | 19 | 15,5 | 17 | 11,5 |

 **С**

**Июльская роза ветров**

**Январская роза ветров**

**Среднегодовая роза ветров**

По данным таблицы 1 строится роза ветров для города Кстово (Старое Кстово)

По данной розе-диаграмме можно сделать вывод, что на данной территории в январе преобладают устойчивые юго-западные ветра, которые дуют примерно с одинаковой повторяемостью. Летом же примерно с одинаковой скоростью и одинаковой повторяемостью дуют северный, западный и южный ветра.

### *Рельеф*

Рельеф города Кстово в целом имеет овражно-балочный характер. Для территории Старого Кстово характерен ландшафт низинного полесенного края.

Характерными для почвенного покрова являются серые лесные глинистые и суглинистые почвы. Вдоль Волги располагаются аллювиальные пойменные почвы.

### *Гидрография*

Гидрография Старого Кстово представлена реками Волга и Рахма. Также по территории протекает небольшая река, образуя запруды. Также

### *Растительность*

Растительность города представлена небольшими озелененными территориями, равномерно распределенными по территории Старого Кстово, а также лесным массивом, примыкающим к городу с юго-запада.

### *Население*

За последние сто пятьдесят лет демографические процессы претерпели значительные изменения. Однако в период с 1861 по 1939 гг. население города Кстово увеличивалось лишь за счёт естественного прироста – с 400 до 2000 человек.

В начале 50-х годов со строительством крупного нефтеперерабатывающего завода город начал расширяться за счёт притока жителей из Нижнего Новгорода. В 1954 году в Кстово уже проживает 20 тыс. человек, в 1970 году – 48,3 тыс. человек, а в 2005 году – 68,6 тыс. человек.

Рост численности населения большей частью происходит за счёт внешней миграции. Основную часть прибывающих мигрантов составляют жители других областей России, а также стран СНГ и Балтии. Значительные изменения в численности районного населения вызывает внутриобластное переселение.

В структуре населения по половому признаку преобладают женщины – 53,4%. Доля мужчин пенсионного возраста в общей численности населения составляет 9,2% (женщин же – 16,8%).

### *Производственные предприятия*

Экономика города Кстово представлена предприятиями различных отраслей и форм собственности. На данное время зарегистрировано 1773 предприятия, из них:

|  |  |
| --- | --- |
| - в промышленности | 132 |
| - в сельском хозяйстве | 363 |
| - на транспорте | 521 |
| - в строительстве | 208 |
| - в торговле и общественном питании | 495 |
| - в жилищно-коммунальном хозяйстве | 54 |

В 5 км от города находится нефтезаводом, выпускающий разнообразную продукцию: керосин, бензин, дизельное топливо, масла, битумы, мазут, парафин. Там же расположены шиноремонтный, минераловатный заводы, завод по производству белково-витаминных концентратов. Есть еще в городе Кстово мебельная фабрика , предприятия по переработке сельхозпродукции, птицефабрика.

Основным предприятием по-прежнему остается нефтеперерабатывающий завод - один, из нефтеперерабатывающих заводов нефтяной компании ЛУКОЙЛ, который раньше имел свое, довольно авторитетное на рынке нефтепродуктов, имя - НОРСИ.

На долю промышленности города Кстово приходится около 4% всей промышленной продукции области, а по объёму производства на одного занятого в промышленности район занимает 2-е место в области, опережая такие крупные индустриальные центры, как Нижний Новгород, Дзержинск, Арзамас.

## 1.2 Современное использование территории

Старое Кстово является полноценным микрорайоном города. Правда, микрорайон этот расположен одновременно и далеко, и близко. Поэтому про Cтарое Кстово раньше забывали, и отношение со стороны администрации складывалось по остаточному принципу, проблемы жителей старой части города рассматривались в последнюю очередь. Многие видели и знают, к чему это привело: разбитые дороги или их полное отсутствие, отсутствие тротуаров, закрытие учреждений культуры и быта (кинотеатр «Волга», помещение бани), заброшенные парковые зоны. А кроме того, проблемы освещения, благоустройства, вывоза мусора.

Только в начале XXI века началась работа по возрождению старой части города, как микрорайона. В то время был образован комитет по старой части города Кстово администрации Кстовского района. Сейчас комитет ведет совместно с администрацией района активную работу. В компетенции комитета - контроль и решение проблем старой части города, рассмотрение вопросов населения, организация работы помощников, проведение консультаций.

Сейчас впервые за постперестроечную историю администрация Кстовского района обратила серьезное внимание на старую часть города. Это внимание переросло в конкретные действия и решение задач. Старой части придано важное значение.

В этом году впервые за старой частью Кстово была закреплены организации, следящие за вывозом мусора, благоустройством территорий и строительством дорог. Благоустройством города и строительством дорог занимается ООО «Феникс», вывозом бытовых отходов – компания «Благоустройство и К». В результате старая часть города получила на сегодняшний день новое асфальтовое покрытие центральных дорог и улиц, щебеночное покрытие дороги на Столбищи и на улице Ушакова, в микрорайоне проложено более 400 метров тротуарных дорожек. В этом году мы отремонтировали основные дороги, где ходит общественный транспорт, на следующий год асфальтируем муниципальные внутридворовые территории и строим твердое покрытие для грунтовых дорог в частном секторе. Благодаря прикрепленной обслуживающей организации в старом Кстово стали решаться вопросы ликвидации старых деревьев.

Силами комитета и единомышленников был очищен один из парков на улице Ушакова, посажены молодые деревья. В центральной части Старого Кстово готовится специальная площадка под ярмарку, где люди на будущий год смогут реализовывать свой урожай с огородов. Одной из сложных задач пока остается освещение дорог.

Кроме того, налажен диалог с организациями и предпринимателями, находящимися на территории Старого Кстова. Мы нашли общий язык с руководителями организаций (ЗАО «Мордовцемент», Кстовский речной порт, Хладокомбинат, мебельная фирма «Ясень»). Предприятия помогают возрождать старую часть города Кстово.

Как говорилось ранее район Старое Кстово находится в шести километрах от административного центра города Кстово**.**

В районе Старого Кстово бессистемно размещены промышленные предприятия, которые чередуются с селитебной зоной, застроенной частными домами и небольшим количеством 2-х и 5-этажных секционных жилых домов. По градостроительным параметрам Старое Кстово требует модернизации и реконструкции.

Функциональное градостроительное зонирование территорий г. Кстово выполнено по решениям предыдущих Генеральных планов 1968, 1986, 1993 гг. и реализовалось без грубых изменений.

Рекреационная зона включает в себя существующие скверы и бульвары, проектируемый на берегу Волги городской парк, лесопарк в западной части города.

Городские зеленые насаждения составляют парки, скверы, бульвары.

Зона транспортной инфраструктуры включает внутригородские улицы и дороги, тротуары, проезжие части и зеленые насаждения.

В Старом Кстово расположена одна из четырех площадок производственной территории Кстово, которая является основной территорией размещения промышленных и коммунально-складских предприятий и планируется к развитию.

В настоящее время в границах санитарно-защитных зон предприятий расположено большое количество жилых домов. Для улучшения экологической ситуации в городе предложен ряд мероприятий по снижению вредного воздействия этих предприятий на окружающую среду.

Основными источниками загрязнения воздушного бассейна г. Кстово являются промышленные предприятия, Новогорьковская ТЭЦ, котельные и транспорт. На период 1999-2000 гг. превышение фоновых концентраций наблюдалось только по диоксиду азота. В связи с изменениями значений ПДКм.р. по диоксиду азота до 0,2 мг/м3 в настоящее время превышений по диоксиду азота в атмосферном воздухе г. Кстово не наблюдается.

Основными источниками шума в городе являются автомобильный и железнодорожный транспорт, промышленные предприятия и электроподстанции.

Гидрологическая сеть г. Кстово представлена р. Волгой - водоемом высшей рыбохозяйственной категории, и ее правыми притоками - реками Кудьмой и р. Рахмой. На территории города также имеются озера. В водоемы, расположенные в черте города, осуществляется организованный выпуск сточных вод.

Река Волга является источником водоснабжения г. Кстово и промзоны. Площадка водозаборных сооружений расположена на правом берегу р. Волги, в 2-х км ниже по течению от грузового порта, в черте города - в 600 м к западу от его восточной границы. При этом зоны санитарной охраны источника водоснабжения не организованы. Резервный источник централизованного хозяйственно-питьевого водоснабжения отсутствует.

Основными источниками загрязнения почв г. Кстово являются предприятия, автомобильный транспорт, промышленные и бытовые отходы, неочищенные сточные воды.

В составе проекта «Генерального плана г. Кстово Нижегородской области» выполнен проект городской черты г. Кстово, в котором предусмотрено территориальное развитие города за существующей границей, на землях примыкающих сельскохозяйственных предприятий и гослесфонда.

На выезде из города (Казанское шоссе) проектируется средне-этажная застройка, с многоэтажными домами по главной улице. Севернее предлагается разместить усадебную и коттеджную застройку, возможно блокированную. В юго-западном районе на I очередь генплана предлагается завершить строительство средне-этажной и многоэтажной застройки, реконструкцию существующих кварталов (повышение этажности, мансардные этажи, уплотнение существующей застройки). Также запланирована средне-этажная застройка с оформлением речного «фасада» города многоэтажными акцентами его выхода к р. Волге.

Настоящий проект генплана предусматривает дальнейшее упорядочение производственных зон с организацией единой санитарно-защитной зоны и рост уровня комфортности проживания населения. Средняя обеспеченность жилым фондом на расчетный срок (2020 г.) увеличится до 26,3 м2/чел, на I очередь строительства - 24,1 м2/чел.

# 2 Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования

## 2.1. Общие положения

### *Основные понятия, используемые в Правилах*

Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующем значении:

- *водоохранная зона* - территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим ограничения хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира;

- *высота здания, строения, сооружения* - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

- *градостроительное зонирование* - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

- *градостроительный план земельного участка* - документ, подготавливаемый в составе документации по планировке территории (или как отдельный документ - в установленных случаях), содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка и используемый для установления на местности границ земельного участка, выделенного посредством планировки из состава государственных, муниципальных земель; о принятии решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок; об изъятии, в том числе путем выкупа; о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд; о разработке проектной документации для строительства; выдачи разрешения на строительство; о выдаче 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, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

- *зеленые насаждения* - деревья, кустарники, цветники, газоны;

- *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;

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

- *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 предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений;

- *многоквартирный жилой дом* - жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки и общий для всего дома земельный участок;

- *прибрежная защитная полоса* - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;

- *проектная документация* - графические и текстовые материалы, определяющие объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции, и капитального ремонта объектов недвижимости, а также благоустройства их земельных участков. Проектная документация подготавливается на основании градостроительных планов земельных участков для отдельных объектов и используется для получения разрешения на строительство после ее согласования и проведения экспертиз в установленном порядке;

- *разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости* - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами;

- *собственники земельных участков* - лица, являющиеся собственниками земельных участков;

- *землепользователи* - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

- *землевладельцы* - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

- *арендаторы земельных участков* - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

- *строительство* - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

- *территории общего пользования* - отграничиваемая красными линиями от иных территорий совокупность земельных участков (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), которые не подлежат приватизации и беспрепятственно используются неограниченным кругом лиц.

### *Деятельность, регламентируемая настоящими Правилами*

Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

1) проведению градостроительного зонирования территории города и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

2) разделению городской территории на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации городской территории, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;

3) предоставлению прав на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;

4) подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;

5) согласованию проектной документации;

6) предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;

7) контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;

8) обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;

9) внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

### *Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки*

В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты города Кстово регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

1) участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрацией города Нижнего Новгорода по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;

2) обращаются в администрацию города Нижнего Новгорода с заявкой о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по градостроительной подготовке из состава государственных, муниципальных земель земельных участков;

3) владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;

4) владея на правах собственности помещениями в многоквартирных домах, обеспечивают действия по определению в проектах планировки, проектах межевания и выделению на местности границ земельных участков многоквартирных домов;

5) осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

## ****2.2 Основные условия и порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности****

Земельные участки подготавливаются и формируются по процедурам, установленным градостроительным, земельным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами города Кстово применительно к случаям:

1) градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей;

2) градостроительной подготовки земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и нового строительства по инициативе заявителей;

3) градостроительной подготовки земельных участков на застроенных территориях, обремененных правами третьих лиц:

- для формирования земельных участков многоквартирных домов на неразделенных на земельные участки территориях по инициативе собственников жилых помещений.

В общем случае законодательством уточняется порядок предоставления земельных участков для строительства, при этом в соответствии со статьей 30 Земельного кодекса РФ [1] устанавливается весьма существенное разграничение предоставления земельных участков: с обязательным согласованием места размещения объекта и без такового. Также выдвигается условие, что предоставление земельного участка в собственность под строительство без предварительного согласования может производиться только с обязательным заключением договора, предметом которого является земельный участок, на торгах. По сути, это означает, что торги фактически заменяют в данном случае собой процедуру согласования. Предварительное согласование места размещения объекта также не проводится при размещении объекта в городе Кстово в соответствии с градостроительной документацией о застройке и правилами землепользования и застройки (зонированием территорий).

Предварительное согласование требуется при предоставлении земельных участков под застройку либо в аренду или в постоянное (бессрочное) пользование.

Порядок подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель, определяется в соответствии с градостроительным, земельным и жилищным законодательством, настоящими Правилами, а также принимаемыми в соответствии с настоящими Правилами иными нормативными правовыми актами города Кстово.

***Порядок предоставления земельных участков для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта.***

Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

1) выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном ст. 31 ЗК РФ [1], решения о предварительном согласовании места размещения объекта;

2) проведение работ по формированию земельного участка;

3) государственный кадастровый учет земельного участка в соответствии с правилами, предусмотренными ст. 70 ЗК РФ [1];

4) принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами, установленными ст. 32 ЗК РФ [1].

Пунктом 11 ст. 30 ЗК РФ [1] установлен исчерпывающий (закрытый) перечень случаев, когда производится предварительное согласование предоставления земельного участка. А именно: предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду, а лицам, указанным в п. 1 ст. 20 ЗК РФ [1] (федеральным казенным предприятиям, учреждениям, органам государственной власти или местного самоуправления), в постоянное (бессрочное) пользование.

***Порядок предоставления земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта.***

Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется в порядке, предусмотренном ЗК РФ [1], и состоит из следующих этапов:

1) проведение работ по формированию земельного участка:

2) государственный кадастровый учет земельного участка в соответствии с правилами, предусмотренными ст. 70 ЗК РФ [1].

3) проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже прав на заключение договора аренды земельного участка или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка. Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка;

4) подписание протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

Рассмотрим подробнее каждую операцию.

*1. Выбор земельного участка и принятие решения о предварительном согласовании места размещения объекта.*

Гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления города Кстово с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта. В данном заявлении должны быть указаны назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок. К заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты.

Орган местного самоуправления по заявлению гражданина или юридического лица, либо по обращению исполнительного органа государственной власти обеспечивает выбор земельного участка на основе документов государственного земельного кадастра и документов землеустройства с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории и недр в ее границах посредством определения вариантов размещения объекта и проведения процедур согласования в случаях, предусмотренных федеральными законами, с соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями.

Необходимая информация о разрешенном использовании земельных участков и об обеспечении этих земельных участков объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, а также дежурные кадастровые карты (планы), содержащие сведения о местоположении земельных участков, предоставляются бесплатно соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями в двухнедельный срок со дня получения запроса от органа местного самоуправления.

Органы местного самоуправления города кстово информируют население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства.

Граждане, общественные организации (объединения), религиозные организации и органы территориального общественного самоуправления имеют право участвовать в решении вопросов, затрагивающих интересы населения, религиозных организаций и связанных с изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных и муниципальных нужд и предоставлением этих земельных участков для строительства.

Орган местного самоуправления информирует землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, законные интересы которых могут быть затронуты в результате возможного изъятия для государственных и муниципальных нужд находящихся в их пользовании и владении земельных участков, в связи с предоставлением этих земельных участков для строительства. В случае если в целях размещения объектов необходимо выкупить земельные участки для государственных или муниципальных нужд из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, орган местного самоуправления информирует собственников этих земельных участков об их возможном выкупе. Порядок и условия предоставления такой информации могут быть установлены федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации.

Результаты выбора земельного участка оформляются актом о выборе земельного участка для строительства, а в необходимых случаях и для установления его охранной или санитарно-защитной зоны. К данному акту прилагаются утвержденные органом местного самоуправления проекты границ каждого земельного участка в соответствии с возможными вариантами их выбора.

В случае предполагаемого изъятия, в том числе путем выкупа, земельного участка для государственных или муниципальных нужд к акту о выборе земельного участка также прилагаются расчеты убытков собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков.

Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления принимает решение о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе земельного участка в соответствии с одним из вариантов выбора земельного участка, или об отказе в размещении объекта.

Копия решения о предварительном согласовании места размещения объекта с приложением проекта границ земельного участка или об отказе в размещении объекта выдается заявителю в семидневный срок со дня его утверждения.

Решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течение трех лет.

В случае, если по истечении срока действия решения о предварительном согласовании места размещения объекта решение о предоставлении земельного участка не было принято, лица, права которых были ограничены, вправе требовать возмещения от исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления принявших такое решение, понесенных убытков.

Решение о предварительном согласовании места размещения объекта или об отказе в размещении объекта может быть обжаловано заинтересованными лицами в суд.

*2. Проведение работ по формированию земельного участка.*

Из состава государственных, муниципальных земель физическим и юридическим лицам могут предоставляться только сформированные земельные участки.

Сформированным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

1) посредством подготовки документации по планировке территории (проекта планировки и (или) проекта межевания) определено, что земельный участок в утвержденных границах является свободным от прав третьих лиц;

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

3) установлены границы земельного участка на местности.

Факт того, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, подготовлен согласно требованиям градостроительного законодательства и сформирован согласно требованиям земельного законодательства и на него могут быть предоставлены права физическим и юридическим лицам, определяется одновременным наличием:

1) градостроительного плана земельного участка, подготовленного по установленной форме на основании градостроительного зонирования и в результате планировки территории, в том числе включаемых в состав градостроительного плана земельного участка технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения - в случаях, когда строительство, реконструкция объектов и их эксплуатация не могут быть обеспечены без такого подключения;

2) кадастрового плана земельного участка, подготовленного и удостоверенного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете земельных участков и иных объектов недвижимости, выданного органу местного самоуправления города Кстово.

Результатом формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков посредством землеустроительных работ, являются подготавливаемые по установленной форме кадастровые планы земельных участков, которые выдаются органам местного самоуправления города Старое Кстово.

При предоставлении гражданам и юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для строительства объектов на стадии выбора земельного участка составляется проект территориального землеустройства в виде проекта границ земельного участка, в котором, как правило, рассматриваются несколько вариантов размещения объектов.

Проект границ земельного участка с вариантами его размещения включает:

1) пояснительную записку;

2) проектный план;

3) экспликацию земель, предполагаемых к изъятию;

4) расчеты убытков и потерь сельскохозяйственного производства и лесного хозяйства, результаты оценки земель;

5) сведения об обременениях и ограничениях в использовании выбранного земельного участка, о технических условиях подключения планируемого объекта строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

6)протоколы предварительных согласований с правообладателями земельных участков.

В пояснительной записке отражаются:

1) требования к земельному участку;

2) цель выбора земельного участка;

3) описание вариантов выбора и обоснование выбранного варианта размещения.

На проектном плане показываются границы и кадастровые номера земельных участков, затрагиваемых землеустройством; границы зон с особыми условиями использования земель; варианты размещения объекта; проектные границы земельных участков и границы охранных, санитарно-защитных зон планируемого объекта.

Площади земельных участков (частей земельных участков), затрагиваемых землеустройством, площади и состав сельскохозяйственных угодий и иных земель (экспликации земель), ориентировочные расчеты потерь сельскохозяйственного производства определяются по каждому варианту.

Площади вычисляются с точностью не ниже графической точности, соответствующей используемому картографическому материалу.

Если особые условия использования земель и режим хозяйственной деятельности в охранных и санитарно-защитных зонах планируемого к размещению объекта непосредственно затрудняют использование земельных участков, попадающих в эти зоны, то по таким земельным участкам проводятся ориентировочные расчеты возможных убытков.

Сведения об обременениях и ограничениях в использовании выбранного земельного участка, о технических условиях подключения планируемого объекта строительства к сетям инженерно-технического обеспечения предоставляются в установленном порядке.

Протоколы предварительных согласований по выбранному варианту оформляются с правообладателями земельных участков, интересы которых непосредственно затрагиваются возможным изъятием (выкупом) земельных участков. В протоколах отражается отношение (согласие или несогласие) землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков к размерам ориентировочно рассчитанных убытков и собственников земельных участков к изъятию и размеру выкупной цены.

Проектная документация брошюруется в соответствии с Методическими рекомендациями по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства утвержденных Федеральной службой земельного кадастра России от 17.02.2003г. Проект границ земельного участка утверждается в установленном порядке (постановлением администрации).

Дополнительно к проекту границ земельного участка прилагается акт о выборе земельного участка для размещения объекта, который согласовывается и утверждается в установленном порядке.

*3. Государственный кадастровый учет земельного участка.*

Государственный кадастровый учет земельного участка проводится в соответствии с правилами, предусмотренными ст. 70 ЗК РФ [1];

*4. Принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства.*

Решение о предварительном согласовании места размещения объекта и проект границ земельного участка являются основанием установления в соответствии с заявками граждан или юридических лиц, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, и за их счет границ такого земельного участка на местности и его государственного кадастрового учета в порядке, установленном федеральными законами.

Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, и приложенной к нему кадастровой карты (плана) земельного участка в двухнедельный срок принимает решение о предоставлении земельного участка для строительства.

Условия предоставления земельных участков для государственных или муниципальных нужд должны предусматривать возмещение всех убытков, связанных с изъятием этих земельных участков у землепользователей, землевладельцев, расторжением или прекращением договоров их аренды.

Решение исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, о предоставлении земельного участка для строительства или протокол о результатах торгов (конкурсов, аукционов) является основанием:

1) государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования при предоставлении земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование;

2) заключения договора купли-продажи и государственной регистрации права собственности покупателя на земельный участок при предоставлении земельного участка в собственность;

3) заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче земельного участка в аренду.

Решение или выписка из него о предоставлении земельного участка для строительства либо об отказе в его предоставлении выдается заявителю в семидневный срок со дня его принятия.

Процедуры предоставления свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства и на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и нового строительства похожи между собой. Рассмотрим подробнее порядок предоставления земельных участков обремененных правами третьих лиц.

### *Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, иные здания, строения, сооружения, на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, по инициативе собственников помещений, иных объектов недвижимости*

Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, и иных целей осуществляется в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами города Кстово.

Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для последующего формирования земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, и в иных целях может осуществляться по инициативе:

1) заявителей, которые не являются собственниками помещений в зданиях, расположенных на соответствующей территории, но заинтересованы в градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для осуществления строительства;

2) администрации города Кстово, которая обеспечивает выделение посредством градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих земельных участках строительства;

3) собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, расположенных на соответствующей территории;

4) собственников зданий, строений, сооружений, собственников помещений в зданиях, строениях, сооружениях;

5) администрации города Кстово, которая в соответствии с планом, утвержденным главой администрации города Нижнего Новгорода, обеспечивает выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков для использования расположенных на них зданий, строений, сооружений - в порядке, определенном в соответствии с законодательством.

Собственники помещений, заинтересованные в реализации принадлежащего им права выделить посредством градостроительной подготовки из неразделенной территории земельные участки для использования расположенных на них многоквартирных домов, обеспечивают подготовку для утверждения главой администрации города Кстово проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания путем:

1) действий, осуществляемых указанными лицами самостоятельно, или действий, которые обеспечиваются этими лицами;

2) действий, осуществляемых по заявкам указанных лиц органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства.

Проект градостроительного плана земельного участка подготавливается:

1) в составе проекта межевания;

2) в соответствии с формой градостроительного плана земельного участка, установленной Правительством Российской Федерации;

3) собственниками помещений в многоквартирном доме самостоятельно - если иное не определено законодательством;

4) физическими, юридическими лицами, соответствующими требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, подготавливающим документацию по планировке территории, по договору с собственником, собственниками помещений в многоквартирном доме;

5) органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства, по договору с собственником, собственниками помещений в многоквартирном доме (если иное не определено законодательством).

При подготовке и согласовании проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания должны учитываться требования градостроительного законодательства:

1) характер фактически сложившегося землепользования на не разделенной на земельные участки застроенной территории;

2) минимальные размеры земельных участков, определяемые в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

3) необходимость обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемая путем фиксации в проекте градостроительного плана земельного участка границ зон действия публичных сервитутов;

4) права третьих лиц, которые не могут быть ущемлены в результате установления на местности границ земельных участков (в том числе путем установления ограждений).

Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания подлежат согласованию:

1) органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства, - в части соответствия:

а) техническим регламентам безопасности (строительным нормам и правилам - на период до утверждения в установленном порядке технических регламентов);

б) градостроительным регламентам, включая размеры и конфигурацию выявленных свободных земельных участков, предлагаемых для строительства в пределах застроенной территории, предельные параметры строительства;

в) минимальным размерам земельных участков многоквартирных домов, определенных градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

г) требованиям обеспечения прохода, проезда на территории квартала, микрорайона, выполняемым путем установления границ зон действия публичных сервитутов;

д) требованиям о соблюдении прав третьих лиц, в том числе путем признания соответствующих кварталов, микрорайонов, их частей неделимыми, - в соответствующих случаях;

2) правообладателями смежно расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости.

Согласование проектов градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания с правообладателями смежно расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости осуществляют лица, подготовившие проекты градостроительных планов земельных участков.

Предметом согласования является соблюдение прав жителей существующих жилых домов, правообладателей иных объектов недвижимости путем определения в проекте межевания границ земельных участков, при необходимости - границ зон действия ограничений, связанных с обеспечением проездов, проходов, для установления публичных сервитутов.

Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания, а также документы проведенных согласований направляются главе администрации города Кстово, который в течение 10 рабочих дней принимает решение об утверждении градостроительного плана земельного участка либо об отказе в утверждении градостроительного плана земельного участка с обоснованием причин.

В случае отказа в утверждении градостроительного плана земельного участка заинтересованные лица имеют право обжаловать это решение в судебном порядке; заявители имеют право после внесения изменений в проект межевания и проект градостроительного плана земельного участка повторно представить его на согласование и утверждение главе администрации города Кстово.

Утвержденный [градостроительный](#sub_10007) план земельного участка становится основанием для проводимых в соответствии с законодательством землеустроительных работ, возведения ограждений земельного участка - если такие действия не ограничены решением главы администрации города Кстово об утверждении градостроительного плана земельного участка.

В целях реализации права выделить посредством градостроительной подготовки из состава неразделенной территории земельный участок для использования расположенного на нем многоквартирного дома, лицо, уполномоченное общим собранием собственников помещений здания, может направить соответствующую заявку в орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства.

Орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, регистрирует заявку в день ее поступления и в течение семи рабочих дней со дня поступления заявки направляет заявителю одно из следующих предложений:

1) заключить договор об оказании услуг в части подготовки проекта межевания и проекта градостроительного плана земельного участка соответствующего многоквартирного дома - в случае, если иное не определено законодательством;

2) самостоятельно обеспечить подготовку проекта межевания квартала и проекта градостроительного плана земельного участка соответствующего многоквартирного дома, в том числе путем заключения договора с физическими, юридическими лицами, обладающими в соответствии с законодательством правом выполнять указанные работы.

Подготовленный проект градостроительного плана земельного участка подлежит согласованию и утверждению главой администрации города Кстово.

# 3 КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

В процессе разработки Правил землепользования и застройки разрабатывается три вида карт, на которых отображаются:

1) территориальные зоны - на карте градостроительного зонирования территории города Кстово (Старое Кстово) (Приложение А);

2) зоны с особыми условиями использования территорий:

а) зоны действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (Приложение Б);

б) санитарно-защитные зоны (Приложение В);

в) водоохранные зоны (Приложение Г);

3) зоны общего пользования (Приложение Д).

## 3.1 Карта градостроительного зонирования территории г. Кстово (Старое Кстово)

На карте градостроительного зонирования территории Старого Кстово выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости.

Порядок установления территориальных зон определен ст. 34 Градостроительного кодекса РФ[2].

Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.

Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования.

Границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

* возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
* функциональных зон и параметров развития, определенных генеральным планом города Кстово на основании требования принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне и недопущения формирования одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах. Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом взаимоувязанных характеристик по функции, предельным (минимальным и максимальным) размерам земельных участков и предельным (минимальным и максимальным) параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также требований о взаимной безопасности (непричинении друг другу вреда) расположенных рядом объектов недвижимости.

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования устанавливаются по:

1) центральным линиям магистралей, улиц, проездов;

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) границам или осям полос отвода для коммуникаций;

5) административным границам города, районов города;

6) естественным границам природных объектов;

7) иным границам.

Установление границ территориальных зон на карте зонирования выполнено в соответствии с указаниями ч. 2 ст. 34 [2] с учетом целесообразности их применения в каждом конкретном случае.

Территориальные зоны на указанной карте покрывают всю территорию города Кстово в пределах существующей городской черты (Приложение А).

В данной работе принята структура и кодировка территориальных зон, приведенная в таблице 1.

 Таблица 1 – Виды территориальных зон

|  |  |
| --- | --- |
| Кодовое обозначение территориальных зон | Название территориальной зоны |
| Центральные общественно-деловые и коммерческие зоны |
| ЦД-1 | Зона делового центра |
| Ц-2 | Зона обслуживания и деловой активности местного значения |
| Специальные обслуживающие и деловые зоны для объектов с большими земельными участками |
| ЦС-1 | Зона учреждений здравоохранения |
| ЦС-2 | Зона высших, средних специальных учебных заведений и научных комплексов |
| **Жилые зоны** |
| Ж–1А | Зона индивидуальной усадебной жилой застройки |
| Ж-3 | Зона смешанной застройки индивидуальными и жилыми квартирными домами с участками |
| Ж-4 | Зона малоэтажной смешанной жилой застройки 2-4 этажа |
| Ж-5 | Зона среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки 5-10 этажей |
| Ж-6 | Зона многоэтажной жилой застройки более 10 этажей |
| Ж-7 | Зона развития жилой застройки |
| Зоны специального назначения |
| СО-1 | Зона водозаборных, иных технических сооружений |
| СО-3 | Зона кладбищ и мемориальных парков |
| **Производственные и коммунальные зоны** |
| ПК-2 | Зона производственно-коммунальных объектов III класса вредности |
| **Природно - рекреационные зоны** |
| Р-2 | Зона парков, набережных |
| Р-3 | Зона скверов, бульваров |
| Р-4 | Зона рекреационно-природных территорий |
| Р-5 | Зона коллективных садов и огородов |

Для каждого вида территориальных зон устанавливается конкретный перечень видов разрешенного использования, вытекающий из условия отправления основной функции землепользователя.

## **3.2** Карта зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия

На карте зон с особыми условиями использования территорий - карте зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия отображаются принятые в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия решения проекта зон охраны объектов культурного наследия, иных документов в части границ таких зон.

В настоящие Правила включается описание определенных проектом зон охраны объектов культурного наследия, иными документами ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия. Указанные ограничения действуют в пределах указанных зон и относятся к сомасштабности исторически сложившейся среды (существующим зданиям, строениям, сооружениям) планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости; особенностям оформления фасадов вновь создаваемых, реконструируемых зданий в соответствии с исторически сложившимся архитектурным окружением.

В пределах границ зон охраны объектов культурного наследия градостроительные регламенты применяются с учетом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

На настоящей карте отображены границы зон, в пределах которых действуют ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия, утвержденные:

1. Постановлением Законодательного Собрания Нижегородской области от 16.09.99 № 286 «Об объявлении находящихся на территории Нижегородской области объектов, имеющих историческую, научную и художественную ценность, памятниками истории и культуры местного (областного) значения» [3].

Такими памятниками на территории Старого Кстово являются памятники истории и культуры местного (регионального) значения:

1) Могила Глебова Федора Ивановича, Героя Социалистического труда (старое кладбище);

2) Могила Саливон Григория Васильевича, кавалера Ордена Славы трех степеней (городское кладбище) (Приложение Б).

## 3.3 Карта санитарно-защитных зон

На картах зон с особыми условиями использования территорий - зон действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - отображаются установленные в соответствии с федеральным законом зоны, к которым приписаны ограничения на использование земельных участков и иных объектов недвижимости в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения. Такими зонами на территории Старого Кстово являются санитарно-защитные зоны производственных предприятий.

Настоящая карта отображает санитарно-защитные зоны предприятий (Приложение В):

1) согласованные с областным центром Госсанэпиднадзора по Нижегородской области и получившие положительное заключение государственной экологической экспертизы;

2) размеры которых установлены в соответствии с СанПиН (Санитарные правила и нормы) 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов"[4].

## 3.4 Карта водоохранных зон

На настоящей карте отображены водоохранные зоны рек и озер:

1) включенных в государственный кадастр водных ресурсов, который ведется в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации и на основе Постановления Правительства Российской Федерации от 23 апреля 1994 г. N 379 "О государственном водном кадастре Российской Федерации"[5];

2) размеры которых определены на основе Положения о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 г. N 1404 [6].

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Название водотока, озера | Гидрографические характеристики водного объекта | Минимальная ширина водоохранной зоны, м |
|  | р. Волга | **-расстояние от устья (км)** 2062**.****-длина водотока (км)** 42**-площадь водосбора (кв.км)** 559000 | 500 |
|  | р. Рахма | **-расстояние от устья (км)** 41**.****-длина водотока (км)** 10 | 100  |
|  | р. Х | -длина водотока (км) 1  | 50  |
|  | Сточные пруды | -площадь (кв.км) 0,037 | 300 |

## 3.5 Карта зон общего пользования

На карте зон общего пользования отмечены территории, не вошедшие в выделенные территориальные зоны на карте зонирования, в зоны с особыми использованиями территории. На данные территории не распостраняется действие градостроительных регламентов.

Так как зеленые насаждения (парки, скверы и т.п) отнесены к территориальной зоне парков, набережных, то к зонам общего пользования на территории Старого Кстово отнесена транспортно-дорожная сеть.

# 4 Градостроительные регламенты

**Градостроительный регламент** – совокупность установленных «Правилами землепользования и застройки» разрешенных видов использования земельных участков и параметров строительных изменений, а также запретов на использование, обусловленных действующими ограничениями в границах территориальных учетных единиц плана функционального зонирования (территориальных зон).

Градостроительный регламент территориальной зоны определяет правовую основу земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и эксплуатации зданий, строений и сооружений.

В регламентах разрешенного использования территории перечислены все возможные виды использования территории, вытекающие из функционального назначения конкретного вида территориальных зон, определенного генпланом города или сложившейся ситуацией, что, как правило, совпадает.

Следовательно, территориальным зонам одного вида, расположенным в разных частях города, адресован один вид регламента разрешенного использования.

В целевых регламентах выделены 3 степени значимости вида использования по отношению к главной функции:

**-** основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов недвижимости (объекты недвижимости, предназначенные для реализации главной функции);

- вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместные с ним;

**-** условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов недвижимости.

Виды разрешенного использования в регламенте отнесены к идеальным условиям, когда территориальная зона свободна от любых видов ограничений.

## 4.1 Центральные общественно-деловые зоны

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

### ***ЦД-1 - зона делового центра***

Зона делового ядра центра города ЦД-1 выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости на территориях размещения центральных функций, где сочетаются административные, общественные и иные учреждения преимущественно федерального, регионального и общегородского значения, коммерческие учреждения, офисы, жилье, а также здания многофункционального назначения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний, банки, отделения банков;

- издательства и редакционные офисы;

- здания высших учебных заведений;

- здания научно-исследовательских учреждений, консультативных фирм;

- суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;

- туристические агентства;

- рекламные агентства;

- транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т.д.;

- телевизионные и радиостудии;

- отделения, участковые пункты милиции;

- гостиницы, центры обслуживания туристов;

- театры, концертные залы;

- универсальные спортивно-зрелищные и развлекательные комплексы;

- кинотеатры, видеосалоны;

- музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны;

- ярмарки, выставки товаров;

- библиотеки, архивы, информационные центры, справочные бюро;

- клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;

- Дворец бракосочетаний;

- залы аттракционов и игровых автоматов;

- танцзалы, дискотеки;

- компьютерные центры, интернет-кафе;

- здания и сооружения спортивного назначения, включая бассейны; спортклубы;

- магазины, торговые комплексы, торговые дома;

- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);

- отделения связи; почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;

- аптеки;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- поликлиники;

- консультативные поликлиники, центры психологической реабилитации населения;

- дома быта;

- фотосалоны;

- приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;

- некоммерческие коммунальные предприятия.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;

- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

- площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;

- зеленые насаждения;

- скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

Условно разрешенные виды использования:

- многоквартирные жилые дома;

- здания смешанного использования: с жилыми единицами в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- казино;

- жилищно-эксплуатационные организации и аварийно-диспетчерские службы;

- общественные туалеты;

- объекты пожарной охраны;

- автостоянки на отдельных земельных участках, подземные, надземные многоуровневые;

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

- общежития.

### ***Ц-2 Зона обслуживания и деловой активности местного значения***

Зона обслуживания и коммерческой активности местного значения Ц-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров городских районов и полосных центров вдоль улиц с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения;

- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;

- гостиницы, гостевые дома;

- рекламные агентства;

- отделения банков;

- танцзалы, дискотеки;

- бильярдные;

- видеосалоны;

- залы аттракционов и игровых автоматов;

- компьютерные центры, интернет-кафе;

- клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения;

- спортивные клубы, спортивные залы и площадки, спортивные комплексы (при размещении на земельных участках, сомасштабных по размерам целому кварталу, выделять в специальную зону);

- магазины, торговые комплексы, открытые мини-рынки до 600 кв.м;

- выставочные залы;

- предприятия общественного питания (рестораны, столовые, кафе, закусочные, бары);

- отделения связи; почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, междугородние переговорные пункты;

- отделения, участковые пункты милиции;

- поликлиники; консультативные поликлиники;

- аптеки;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- центры медицинской консультации населения;

- юридические учреждения: нотариальные и адвокатские конторы, юридические консультации;

- транспортные агентства по продаже авиа- и железнодорожных билетов и предоставлению прочих сервисных услуг;

- центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, размножение, ламинирование, брошюровка и пр.)

- фотосалоны;

- приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;

- пошивочные ателье, мастерские по ремонту обуви, часов, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, косметические салоны и другие объекты обслуживания.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

- площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- зеленые насаждения;

- скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

Условно разрешенные виды использования:

- жилые дома разных типов (квартирные, блокированные с малыми участками);

- индивидуальные жилые дома с участками;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- рынки открытые и закрытые;

- бани, сауны;

- общественные туалеты;

- объекты пожарной охраны;

- автостоянки на отдельных земельных участках подземные, надземные многоуровневые на отдельных участках;

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

## 4.2 **Специальные обслуживающие и деловые зоны для объектов** **с большими земельными участками**

Специальные зоны выделены для обеспечения правовых условий осуществления различных видов деятельности, объединенных общим требованием: собственники земельных участков, расположенных в этих зонах, могут использовать недвижимость в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований посредством публичных слушаний.

### ***ЦС-1 Зона учреждений здравоохранения***

Условно разрешенные виды использования:

- больницы, роддома, госпитали общего типа;

- научно-исследовательские, лабораторные корпуса;

-- пункты оказания первой медицинской помощи;

- профилактории;

- поликлиники;

- консультативные поликлиники;

- аптеки;

- станции скорой помощи;

- интернаты для престарелых и инвалидов;

- дома ребенка;

- приюты, ночлежные дома;

- спортплощадки, теннисные корты;

- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;

- реабилитационные восстановительные центры;

- отделения связи; почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;

- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;

- объекты пожарной охраны;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;

- специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении;

- парковки перед объектами оздоровительных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

- отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи;

- открытые автостоянки;

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

- зеленые насаждения;

- скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

### ***ЦС-2 Зона высших, средних специальных учебных заведений и научных комплексов***

Условно разрешенные виды использования:

- высшие учебные заведения;

- средние специальные учебные заведения;

- учебно-лабораторные, научно-лабораторные корпуса, учебно-производственные мастерские;

- мастерские (художественные, скульптурные, столярные и др.);

- общежития;

- гостиницы, дома приема гостей;

- библиотеки, архивы;

- информационные, компьютерные центры;

- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;

- спортивные площадки, стадионы, теннисные корты;

- клубы;

- музеи, выставочные залы;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- предприятия общественного питания (столовые, кафе, экспресс-кафе, буфеты);

- приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания; ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;

- отделения связи;

- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;

- аптеки;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- консультативные поликлиники;

- отделения, участковые пункты милиции;

- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м;

- общественные туалеты;

- объекты пожарной охраны;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- парковки;

- открытые автостоянки;

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

- зеленые насаждения;

- скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

## **4.3** Жилые зоны

Жилые зоны предназначены в качестве основной функции для постоянного проживания населения и с этой целью подлежат застройке многоквартирными жилыми домами многоэтажными, малой и средней этажности (до 3 этажей включительно), жилыми домами с приквартирными участками и без таковых, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

В жилых зонах допускается в качестве сопутствующей функции размещение отдельно стоящих, встроено-пристроенных объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, в основном, данного жилого образования, культовых зданий, автостоянок, промышленных и коммунально-складских объектов, для которых не требуется организация санитарно-защитных зон.

В пределах жилых зон предусматриваются территории общественных центров обслуживания населения.

### ***Ж-1А Зона индивидуальной усадебной жилой застройки***

Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1А выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- отдельно стоящие односемейные дома с участками площадью 600 - 1200 кв.м.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машиноместа на индивидуальный участок;

- хозяйственные постройки;

- сады, огороды, палисадники;

- теплицы, оранжереи;

- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;

- индивидуальные бани, надворные туалеты;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

- площадки для сбора мусора;

- зеленые насаждения;

- скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

Условно разрешенные виды использования:

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- школы общеобразовательные;

- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м;

- приемные пункты прачечных и химчисток;

- временные объекты торговли;

- аптеки;

- строения для содержания домашнего скота и птицы;

- ветлечебницы без постоянного содержания животных;

- спортплощадки, теннисные корты;

- спортзалы, залы рекреации;

- клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;

- отделения, участковые пункты милиции;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;

- объекты, связанные с отправлением культа с небольшими земельными участками.

### ***Ж-3 Зона смешанной застройки индивидуальными и квартирными домами с участками***

Зона Ж-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования районов с домами квартирного типа не выше 3 этажей, преимущественно муниципальных, сдаваемых внаем для временного проживания с ограниченным разрешенным набором услуг местного значения,

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- отдельно стоящие односемейные дома с участками до 1000 кв.м;

- блокированные односемейные дома с участками до 400 кв.м;

- дома квартирного типа до 3 этажей с участками.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- хозяйственные постройки;

- сады, огороды, палисадники;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

- площадки для сбора мусора;

- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- физкультурно-оздоровительные сооружения;

- гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные);

- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

- подземные и полуподземные автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

- открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

- зеленые насаждения;

- скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

Условно разрешенные виды использования:

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- школы начальные и средние;

- аптеки;

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

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- спортплощадки;

- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);

- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;

- отделения, участковые пункты милиции;

- отделения связи;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м;

- кафе, закусочные, столовые в отдельно стоящих зданиях;

- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;

- мастерские по изготовлению мелких поделок;

- общественные резервуары для хранения воды;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- коллективные овощехранилища и ледники;

- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;

- гостевые парковки из расчета 1 машиноместо на 2 участка;

- объекты, связанные с отправлением культа, с небольшими земельными участками.

### ***Ж-4 Зона малоэтажной смешанной жилой застройки***

Зона малоэтажной смешанной жилой застройки Ж-4 выделена для формирования жилых районов с размещением блокированных односемейных домов с участками, многоквартирных домов этажностью не выше 4 зтажей, с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Разрешено размещение объектов обслуживания низового уровня и (ограниченно) других видов деятельности, скверов.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- блокированные односемейные и многосемейные дома с участками;

- дома квартирного типа до 3 этажей с участками;

- многоквартирные дома не выше 4 этажей;

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- школы начальные и средние;

- аптеки;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- спортплощадки, теннисные корты;

- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- хозяйственные постройки;

- сады, огороды, палисадники;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

- площадки для сбора мусора;

- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);

- гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные);

- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

- подземные и полуподземные автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

- открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

- зеленые насаждения;

- скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

Условно разрешенные виды использования:

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

- отделения, участковые пункты милиции;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- общественные резервуары для хранения воды;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- коллективные овощехранилища и ледники;

- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;

- объекты, связанные с отправлением культа, с небольшими земельными участками.

### ***Ж-5 Зона среднеэтажной жилой застройки 5-10 этажей***

Зона среднеэтажной жилой застройки Ж-5 выделена для формирования жилых районов средней плотности с размещением многоквартирных домов 5-10 этажей. Допускается ограниченный спектр услуг местного значения, некоммерческие коммунальные предприятия, а также площадки для отдыха, игр, спортивные площадки, скверы.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- многоквартирные жилые дома 5 - 10 этажей;

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- школы начальные и средние;

- дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха (для многоквартирных жилых домов);

- аптеки;

- поликлиники общей площадью не более 600 кв. м.;

- магазины товаров первой необходимости (общей площадью не более 400 кв.м.);

- ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, иные объекты обслуживания;

- почтовые отделения;

- телефонные и телеграфные станции;

- спортзалы, спортклубы, залы рекреации (с бассейном или без);

- спортивные площадки, теннисные корты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гаражи, встроенные в жилые дома;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

- площадки для сбора мусора;

- парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

- зеленые насаждения;

- скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

Условно разрешенные виды использования:

- многоквартирные четырехэтажные жилые дома с мансардой без лифта;

- отделения, участковые пункты милиции;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;

- парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

- площадки для выгула собак;

- объекты, связанные с отправлением культа с небольшими земельными участками.

### ***Ж-7 Зона развития жилой застройки***

Зона развития жилой застройки Ж-7 выделена для формирования жилых районов с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления

## **4.4** Зоны специального назначения

### ***СО-1 Зона водозаборных, иных технических сооружений***

Зона СО-1 выделена для обеспечения правовых условий использования участков источниками водоснабжения, площадок водопроводных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения по согласованию с Центром Госсанэпиднадзора по Нижегородской области.

Указанное согласование проводится с учетом того, что запрещаются:

- проведение авиационно-химических работ;

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

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

- складирование навоза и мусора;

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

- размещение стоянок транспортных средств;

- проведение рубок лесных насаждений.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- водозаборные сооружения;

- водопроводные очистные сооружения;

- аэрологические станции;

- метеостанции;

- насосные станции.

Условно разрешенные виды использования:

- строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов;

- землеройные и другие работы.

### ***СО-3 Зона кладбищ***

Зона СО-3 выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ. Размещение зданий и сооружений разрешается с эксплуатацией источников водоснабжения и очистных сооружений в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований посредством публичных слушаний.

Условно разрешенные виды использования:

- действующие кладбища;

- кладбища, закрытые на период консервации;

- крематории;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- мемориальные комплексы;

- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;

- аптеки;

- отделения, участковые пункты милиции;

- киоски, временные павильоны розничной торговли;

- оранжереи;

- хозяйственные корпуса;

- резервуары для хранения воды;

- объекты пожарной охраны;

- общественные туалеты;

- парковки.

## 4.5 Производственные и коммунальные зоны

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.

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

### ***ПК-2 Зона производственно-коммунальных объектов III класса вредности***

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

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- промышленные предприятия и коммунально-складские объекты III класса вредности;

- производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;

- автотранспортные предприятия;

- объекты железнодорожного транспорта;

- автобусные парки;

- троллейбусные парки;

- трамвайные парки;

- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;

- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;

- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;

- объекты складского назначения различного профиля;

- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

- офисы, конторы, административные службы;

- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;

- отделения, участковые пункты милиции;

- пожарные части;

- объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;

- зеленые насаждения.

Условно разрешенные виды использования:

- автозаправочные станции;

- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;

- профессионально-технические учебные заведения;

- поликлиники;

- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;

- аптеки;

- ветеринарные лечебницы с содержанием животных;

- ветеринарные приемные пункты;

- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

## **4.6** Природно-рекреационные зоны

### ***Р-2 Зона парков, набережных***

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р-2 только в случае, когда части территорий общего пользования - парков, набережных - переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях - применительно к частям территории в пределах данной зоны Р-2, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется, и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Данная зона Р-2 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования земельных участков озеленения в целях проведения досуга населением.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- парки;

- набережные;

- искусственные водоемы и водные устройства;

- вспомогательные сооружения набережных: причалы, иные сооружения;

- бассейны;

- малые архитектурные формы;

- скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна;

- игровые площадки, площадки для национальных игр;

- спортплощадки;

- прокат игрового и спортивного инвентаря;

- комплексы аттракционов, игровые залы, бильярдные;

- танцплощадки, дискотеки;

- летние театры и эстрады;

- рекреационные помещения для отдыха, читальные залы;

- предприятия общественного питания (кафе, летние кафе, рестораны);

- тир;

- зеленые насаждения;

- пляжи.

Условно разрешенные виды использования:

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- помещения для игровых автоматов и компьютерных игр, интернет-кафе;

- оранжереи;

- хозяйственные корпуса;

- участковые пункты милиции;

- общественные туалеты;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;

- резервуары для хранения воды;

- объекты пожарной охраны;

- парковки;

- площадки для выгула собак.

### ***Р-3 Зона скверов, бульваров***

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р-3 только в случае, когда части территорий общего пользования - скверов, бульваров - переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях - применительно к частям территории в пределах данной зоны Р-3, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется, и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Зоны Р-3 выделены для обеспечения правовых условий сохранения иформирования озелененных участков, предназначенных для отдыха населения в центральных и жилых районах города.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- скверы, бульвары;

- мемориальные комплексы;

- игровые площадки;

- вспомогательные строения;

- малые архитектурные формы;

- бассейны, водные пространства;

- зеленые насаждения;

- скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

Условно разрешенные виды использования:

- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;

- площадки для выгула собак;

- летние театры и эстрады;

- общественные туалеты;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли, обслуживания и общественного питания.

### ***Р-4 Зона рекреационно-природных территорий***

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р-4 только в случае, когда части территорий общего пользования (городских лесов, иных территорий) переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях - применительно к частям территории в пределах данной зоны Р-4, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется, и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Зона Р-4 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечения их рационального использования.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- лесные массивы;

- санитарно-защитные лесополосы;

- малые архитектурные формы;

- площадки для выгула собак;

- питомники, дендрарии для выращивания декоративных растений, для озеленения города.

Условно разрешенные виды использования:

- санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха;

- детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;

- интернаты для престарелых;

- дома ребенка;

- тренировочные базы, конно-спортивные базы, велотреки;

- спортклубы, яхт-клубы, лодочные станции;

- прокат игрового и спортивного инвентаря;

- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, кемпинги, мотели;

- спортзалы, залы рекреации (с бассейнами или без);

- спортплощадки;

- игровые площадки, площадки для национальных игр;

- места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;

- пляжи;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;

- предприятия общественного питания (кафе, рестораны);

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- спасательные станции;

- общественные туалеты;

- объекты пожарной охраны;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования;

- площадки для мусоросборников.

### ***Р-5 Зона коллективных садов и садово-огородных участков***

Зона коллективных садов выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также отдыха при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- садовые дома, летние сооружения;

- сады, огороды.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);

- строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения принципов добрососедства);

- индивидуальные гаражи на придомовом участке или парковки;

- емкости для хранения воды на индивидуальном участке;

- водозаборы;

- общественные резервуары для хранения воды;

- помещения для охраны коллективных садов;

- площадки для мусоросборников;

- противопожарные водоемы;

- лесозащитные полосы.

Условно разрешенные виды использования:

- коллективные овощехранилища;

- открытые гостевые автостоянки;

- магазины, киоски, лоточная торговля, временные (сезонные) объекты обслуживания населения;

- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- физкультурно-оздоровительные сооружения;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- постройки для содержания мелких домашних животных;

- ветлечебницы без содержания животных;

- пляжи;

- искусственные водоемы и водные устройства;

- скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

## 4.7 Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия

Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в пределах зон, обозначенных на карте (Приложение Б), определяется:

1) градостроительными регламентами, соответствующими территориальным зонам, обозначенным на карте зонирования территории города Кстово (Старое Кстово) (Приложение А) с учетом ограничений, определенных в данном пункте;

2) проектом зон охраны памятников истории и культуры, а до утверждения указанного проекта - нормативными правовыми документами об использовании земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зон, отображенных на карте  зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

До утверждения в установленном порядке проекта зон охраны памятников истории и культуры города Кстово (Старое Кстово) ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в границах зон, отображенных на карте, определяются следующие положениями:

а) принятие габаритов новой застройки, обеспечивающих масштабное соответствие с окружающей исторической средой, исключающих закрытие видовых точек на пространственные доминанты и памятники архитектуры, а также исключающих создание фона, неблагоприятного для восприятия памятников. Осуществление нового строительства по индивидуальным проектам;

б) согласование отводов земельных участков под новое строительство, проектов на новое строительство и реконструкцию, сноса существующей застройки с комитетом по охране и использованию историко-культурного наследия г. Кстово (Старое Кстово) Нижегородской области;

в) ограничение интенсивности дорожно-транспортного движения и создание условий для его снижения. Запрещение расширения существующих промышленных и коммунально-складских предприятий, а также строительство новых. Исключение прокладки инженерных коммуникаций, теплотрасс и магистральных газопроводов надземным способом;

Контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия определяется в порядке, определенном законодательством. Уполномоченный государственный орган в области охраны и использования объектов культурного наследия в соответствии с законодательством осуществляет контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

Государственный уполномоченный орган по охране и использованию объектов культурного наследия в установленных границах его ведения обеспечивает контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны памятников истории, культуры и археологического слоя путем участия в:

1) согласовании градостроительных планов земельных участков, расположенных в границах зон охраны объектов культурного наследия;

2) инспекциях на объектах культурного наследия, где производятся реставрационные работы;

3) комиссиях по приемке в эксплуатацию реставрированных объектов культурного наследия.)

## 4.8 Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям

Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте[санитарно-защитных](#sub_45) зон (Приложение В)и на карте водоохранных зон (Приложение Г), определяется:

1) градостроительными регламентами, соответствующими территориям, обозначенным на карте зонирования территории города Кстово (Старое Кстово) с учетом ограничений, определенных в данном пункте;

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

Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Федеральный закон от 10 января 2002 г. N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды" [7];

- Федеральный закон от 30 марта 1999 г. N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" [8];

- Водный кодекс Российской Федерации от 16 ноября 1995 г. N 167-ФЗ [9];

- Положение о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 г. N 1404 [6];

- Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" [4];

### *Санитарно-защитные зоны предприятий*

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, устанавливаются:

1) виды запрещенного использования - в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" [4];

2) условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" [4] с использованием процедур публичных слушаний.

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

- объекты для проживания людей;

- коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;

- предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;

- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;

- предприятия пищевых отраслей промышленности;

- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;

- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;

- размещение спортивных сооружений;

- парки;

- образовательные и детские учреждения;

- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

**Условно разрешенные виды использования**, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний:

- зеленые насаждения;

- малые формы и элементы благоустройства;

- сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;

- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;

- пожарные депо;

- бани;

- прачечные;

- объекты торговли и общественного питания;

- мотели;

- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;

- автозаправочные станции;

- связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;

- электроподстанции;

- артезианские скважины для технического водоснабжения;

- водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;

- канализационные насосные станции;

- сооружения оборотного водоснабжения;

- питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

### *Водоохранные зоны*

Водоохранные зоны выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;

- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;

- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах рек, других водных объектов, включая государственные памятники природы областного значения, устанавливаются:

- виды запрещенного использования;

- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний.

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

- проведение авиационно-химических работ,

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

- использование навозных стоков для удобрения почв;

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

- складирование навоза и мусора;

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

- размещение дачных и садоводческих участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;

- размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садоводческих участков;

- проведение рубок главного пользования;

- осуществление (без согласования с территориальным органом управления, использования и охраны водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации, с областной инспекцией рыбоохраны и без положительного заключения государственной экологической экспертизы) строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов; добычу полезных ископаемых; производство землеройных, погрузочно-разгрузочных работ, в том числе на причалах необщего пользования;

- отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 500 м от водного объекта;

- складирование грузов в пределах водоохранных зон осуществляется на платной основе;

- находящиеся и размещаемые в особых случаях (по согласованию с территориальным органом управления, использования и охраны водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации и при наличии положительного заключения экологической экспертизы) здания и сооружения в водоохранных зонах должны оборудоваться закрытой сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из водонесущих инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории;

- длительный отстой судов речного флота (свыше одного месяца) в акватории водных объектов, за исключением акваторий, отведенных специально для этих целей (затоны, базы ремонта флота);

- использование судов без документов, подтверждающих сдачу сточных и нефтесодержащих вод на специальные суда или объекты по сбору названных вод;

- размещение дачных и садово-огородных участков, установка сезонных и стационарных палаточных городков;

Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос (ширина - 10 м для всех объектов):

- распашка земель;

- применение удобрений;

- складирование отвалов размываемых грунтов, строительных материалов и минеральных солей, кроме оборудованных в установленном порядке причалов и площадок, обеспечивающих защиту водных объектов от загрязнения;

- выпас и устройство летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купочных ванн;

- установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садоводческих участков, выделение участков под индивидуальное строительство;

- движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.

**Условно разрешенные виды использования**, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний:

- зеленые насаждения;

- малые формы и элементы благоустройства;

- размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водопользование, в котором устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима;

- временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС, ремонтных мастерских, других производственно - обсуживающих объектов), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В данной работе были разработаны «Правила землепользования и застройки города Кстово (Старое Кстово) в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации. Система регулирования землепользования и застройки в городе Кстово (Старое Кстово) основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах города Кстово (Старое Кстово) на территориальные зоны. Для каждой зоны установлен градостроительный регламент по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон. Регламенты разработаны с целью решения задач защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции; подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости; контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов и их последующего использования.

В процессе работы созданы следующие карты:

1) Карта градостроительного зонирования территории города Кстово (Старое Кстово) (Приложение А);

2) Карта зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (Приложение Б);

3) Карта санитарно-защитных зон (Приложение В);

4) Карта водоохранных зон (Приложение Г);

5) Карта зон общего пользования (Приложение Д).

# БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ. – Режим доступа : КонсультантПлюс. Законодательство. ВерсияПроф.
2. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ. – Режим доступа : КонсультантПлюс. Законодательство. ВерсияПроф.
3. Постановлением Законодательного Собрания Нижегородской области от 16.09.99 № 286 «Об объявлении находящихся на территории Нижегородской области объектов, имеющих историческую, научную и художественную ценность, памятниками истории и культуры местного (областного) значения»
4. СанПиН (Санитарные правила и нормы) 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов"
5. Правительство Российской Федерации. Постановления Правительства Российской Федерации от 23 апреля 1994 г. N 379 "О государственном водном кадастре Российской Федерации".- Режим доступа : КонсультантПлюс. Законодательство. ВерсияПроф.
6. Правительство Российской Федерации. Постановление от 23 ноября 1996 г № 1404 «Об утверждении положения о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах». - Режим доступа : КонсультантПлюс. Законодательство. ВерсияПроф.
7. Правительство Российской Федерации. Федеральный закон от 10 января 2002 г. N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды». - Режим доступа : КонсультантПлюс. Законодательство. ВерсияПроф.
8. Правительство Российской Федерации.Федеральный закон от 30 марта 1999 г. N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения".- Режим доступа : КонсультантПлюс. Законодательство. ВерсияПроф.
9. Российская Федерация. Законы. Водный кодекс Российской Федерации от 19.06.2007 № 102-ФЗ. – Режим доступа : КонсультантПлюс. Законодательство. ВерсияПроф.
10. СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.
11. СНиП 2.08.02-89. Общественные здания и сооружения.
12. СП 30-102-99. Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства.
13. СНиП 23-05-95. Естественное и искусственное освещение.
14. СНиП 30-02-97. Планировка и застройка территорий садоводческих объединений граждан, здания и сооружения.

# ПРИЛОЖЕНИЯ