

Информацию о порядке и условиях получения информации о градостроительных условиях и ограничениях развития территории

I. Схема территориального планирования Республики Коми

Постановлением Правительства Республики Коми от 24.12.2010 г. № 469(ред. от 26.12.2016) «Об утверждении схемы территориального планирования Республики Коми» представлены градостроительные ограничения в разделе 3 «Прогнозируемые ограничения использования территории»:

3. Прогнозируемые ограничения использования территории

3.1. Зоны с особыми условиями использования территории

В соответствии с положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации к зонам с особыми условиями использования территории отнесены:

- водоохранные зоны водных объектов и их прибрежные защитные полосы;
- зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения;
- охранные зоны объектов транспортной и инженерной инфраструктуры (автомобильных дорог, линий электропередач, линий связи и других объектов);
- санитарно-защитные зоны объектов сельскохозяйственного и промышленного производства, коммунально-складских объектов, специального назначения;
- охранные зоны объектов культурного наследия;
- охранные зоны стационарных пунктов наблюдения за состоянием окружающей природной среды
- зоны подтопления;
- иные зоны с особыми условиями использования территории, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Водоохранные зоны и прибрежные полосы водных объектов

Водоохранной зоной является территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ, болот и других поверхностных водных объектов, на которой устанавливается специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности с целью предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира. В пределах водоохранных зон устанавливается специальный режим хозяйствования и иных видов деятельности. Соблюдение особого режима хозяйствования на территории водоохранных зон и прибрежных защитных полос является составной частью комплекса природоохранных мер по улучшению гидрологического,

гидрохимического, санитарного и экологического состояния водных объектов и благоустройству их прибрежных территорий.

Размеры водоохраных зон водных объектов, в соответствии со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации, представлены в таблице 3.1.-1.

Таблица 3.1.-1

Размеры
водоохранных зон водных объектов

| Протяженность рек, км | Ширина водоохраных зон, м |
|----------------------------|------------------------------|
| до 10 км | 50 |
| до 50 км | 100 |
| от 50 км и более | 200 |
| для озер и водохранилищ | 50 |

Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере 50.

В границах водоохраных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

В границах водоохраных зон запрещается:

- использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады

горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

- размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

- сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

- разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 г. N 2395-I "О недрах").

В пределах защитных прибрежных полос дополнительно к ограничениям, перечисленным выше, запрещается:

- распашка земель;

- размещение отвалов размываемых грунтов;

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

Участки земель в пределах прибрежных защитных полос могут быть предоставлены для размещения объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства на водопользование, в которых устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима.

Участки земель в пределах прибрежных защитных полос предоставляются для размещения объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензий на водопользование, в которых устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима.

Установление водоохранных зон не влечет изъятия земельных участков у собственников земель, землевладельцев, землепользователей или запрета на совершение сделок с земельными участками за исключением случаев, предусмотренных законом

Охранные зоны электрических сетей. В целях защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ) устанавливаются санитарные разрывы вдоль трассы высоковольтной линии, за пределами которых напряженность электрического поля не превышает 1 кВ/м.

Границы санитарных разрывов вдоль трассы ВЛ с горизонтальным расположением проводов и без средств снижения напряженности электрического поля по обе стороны от нее на следующих расстояниях от проекции на землю крайних фазных проводов в направлении перпендикулярном к ВЛ:

10 м - для ВЛ напряжением до 20 кВ

15 м - для ВЛ напряжением 35 кВ

20 м - для ВЛ напряжением 110 кВ;

25 м - для ВЛ напряжением 150, 220 кВ

Охранные зоны линий и сооружений связи. Охранные зоны линий и сооружений связи устанавливаются для обеспечения сохранности действующих кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, а также сооружения связи Российской Федерации. Размеры охранных зон сетей связи и сооружений связи устанавливаются в соответствии с Федеральным законом от 7 июля 2003 г. N 126-ФЗ "О связи", а также "Правилами охраны линий и сооружений связи РФ", утвержденных постановлением Правительства РФ от 9 июня 1995 г. N 578.

Охранные зоны линий и сооружений связи устанавливаются для обеспечения сохранности действующих кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, а также сооружений связи.

Охранные зоны систем газоснабжения. Для обеспечения сохранности, создания нормальных условий эксплуатации систем газоснабжения устанавливаются охранные зоны. Для наружных газопроводов - 15 м от осей крайних ниток, для подводных переходов - 100 м, для газонаполнительных станций - 50 м до лесных массивов хвойных пород, 20 м - лиственных пород.

Для газопровода высокого давления - 1,2 МПа с условным диаметром 300 мм охранный зона вдоль трассы газопровода в соответствии с СП 42-101-2003 составляет 20 м. В пределах охранной зоны запрещается производить строительство зданий и сооружений с фундаментом, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений, производить земляные и дорожные работы.

Рекомендуемые минимальные разрывы от газопроводов низкого давления в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 приведены в таблице 3.1.-2.

Таблица 3.1.-2

Рекомендуемые минимальные разрывы
от газопроводов низкого давления

| Элементы застройки | Миним альные разрывы, м |
|--------------------|-------------------------------|
|--------------------|-------------------------------|

| | |
|---|----|
| Многоэтажные жилые и общественные здания | 50 |
| Малоэтажные жилые здания, теплицы, склады | 20 |
| Водопроводные насосные станции, водозаборные и очистные сооружения, артезианские скважины | 30 |

Охранные зоны магистральных трубопроводов в соответствии с "Правилами охраны магистральных трубопроводов", утвержденными постановлением Госгортехнадзора России от 22 апреля 1992 г. N 9 составляют:

- вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих сжиженные углеводородные газы - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 100 м от оси трубопровода с каждой стороны;

- вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих нефть, природный газ, нефтепродукты - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 25 м от оси трубопровода с каждой стороны;

- вдоль трасс многониточных трубопроводов - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящих на расстоянии 100 (25) м от осей крайних трубопроводов.

Санитарный разрыв от магистральных трубопроводов следует принимать согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и СНиП 2.05.06-85* (таблица 3.1.-3).

Таблица 3.1.-3

**Санитарный разрыв
от магистральных газопроводов**

| Объекты, здания и сооружения | Минимальные расстояния, м, от оси | | | | | |
|---|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | класса | | | | | |
| | I | | II | | IV | |
| | с условным диаметром, мм | | | | | |
| | 300 и мене е | св. 300 до 600 | св. 600 до 800 | св. 800 до 1000 | св. 1000 до 1200 | св. 1200 до 1400 |
| Города и другие населенные пункты; коллективные сады и дачные поселки | 100 | 150 | 200 | 250 | 300 | 350 |

| | | | | | | |
|---|----|-----|-----|-----|-----|-----|
| Жилые здания 1 - 2-этажные: садовые домики, дачи | 75 | 125 | 150 | 200 | 225 | 250 |
| Отдельно стоящие нежилые и подсобные строения; гаражи и открытые стоянки для автомобилей индивидуальных владельцев на 20 автомобилей и менее; канализационные сооружения; автомобильные дороги IV, V, III-п и IV-п категорий, параллельно которым прокладывается трубопровод и т.д. | 30 | 50 | 100 | 150 | 175 | 200 |

Охранные зоны транспорта. К охранным зонам транспорта относятся земельные участки, необходимые для обеспечения нормального функционирования транспорта, сохранности, прочности и устойчивости сооружений, устройств и других объектов транспорта, а также прилегающие к землям транспорта земельные участки, подверженные оползням, обвалам, размывам и другим опасным воздействиям. Порядок установления охранных зон, их размеров и режима определяется для каждого вида транспорта в соответствии с действующим законодательством.

Границы охранных зон железных дорог устанавливаются в соответствии с Федеральным законом "О железнодорожном транспорте в Российской Федерации". К охранным зонам железных дорог вне населенных пунктов относятся полосы естественных лесов, прилегающих к земляному полотну, шириной 500 м в каждую сторону от оси железнодорожного пути, площади лесов в поймах рек и вдоль берегов озер и водохранилищ.

Границы придорожных полос автомобильных дорог устанавливаются в соответствии с Федеральным законом "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации". Охранные зоны являются ограничением для размещения объектов капитального строительства, на этой территории запрещается размещение жилых и общественных зданий, складов нефти и нефтепродуктов.

Регламенты использования охранных зон железнодорожного транспорта

Не допускается:

- строительство капитальных зданий и сооружений, устройство временных дорог, вырубка древесной и кустарниковой растительности, удаление дернового покрова, проведение земляных работ, за исключением случаев, когда осуществление указанной деятельности необходимо для обеспечения устойчивой, бесперебойной и безопасной работы железнодорожного транспорта, повышения качества обслуживания

пользователей услугами железнодорожного транспорта, а также в связи с устройством, обслуживанием и ремонтом линейных сооружений;

- распашка земель;
- выпас скота;
- выпуск поверхностных и хозяйственно-бытовых вод.

Санитарный разрыв от железнодорожного транспорта устанавливается с целью защиты населения от влияния вредных факторов, таких как шум, пыль, газообразные и другие вредные выбросы.

Согласно СНиП 2.07.01-89* размер санитарного разрыва от железнодорожного транспорта составляет 100 м до жилой застройки и не менее 50 м до границ садовых участков. При осуществлении специальных шумозащитных мероприятий, обеспечивающих требования СНиП II-12-77, ширина санитарно-защитной зоны может быть уменьшена, но не более чем на 50 м.

Границы охранных зон железных дорог устанавливаются в соответствии с Федеральным законом "О железнодорожном транспорте в Российской Федерации". К охранным зонам железных дорог вне населенных пунктов относятся полосы естественных лесов, прилегающих к земляному полотну, шириной 500 м в каждую сторону от оси железнодорожного пути, площади лесов в поймах рек и вдоль берегов озер и водохранилищ.

Регламенты использования территории санитарного разрыва от железнодорожного транспорта вне границ полос отвода.

Допускается:

- размещение автомобильных дорог, гаражей, стоянок автомобилей, складов, учреждений коммунально-бытового назначения;
- обязательное озеленение не менее 50% площади санитарного разрыва.

Придорожные полосы устанавливаются для автомобильных дорог, за исключением автомобильных дорог, расположенных в границах населенных пунктов.

Ширина каждой придорожной полосы устанавливается в зависимости от класса и (или) категории автомобильных дорог с учетом перспектив их развития (таблица 3.1.-4).

Таблица 3.1.-4

**Ширина
придорожной полосы автомобильных дорог**

| Класс и (или) категория автомобильной дороги | Ширина придорожной полосы, м |
|--|------------------------------|
| I и II категории | 75 |
| III и IV категории | 50 |

| | |
|--|-----|
| V категория | 25 |
| Подъездные дороги, соединяющие административные центры (столицы) субъектов Российской Федерации, города федерального значения Москву и Санкт-Петербург с другими населенными пунктами, а также участки автомобильных дорог общего пользования федерального значения, построенные для объездов городов с численностью населения до 250 тыс. человек | 100 |

Регламенты использования придорожных полос автодорожного транспорта.

Допускается: строительство, реконструкция объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей (при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги, которое должно содержать технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению).

Санитарный разрыв от автомобильных дорог принимается согласно СНиП 2.07.01-89*, 6.9 (таблица 3.1.-5).

Таблица 3.1.-5

Санитарный разрыв от автомобильных дорог

| Категория автомобильной дороги | Санитарный разрыв, м | |
|-----------------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| | До жилой застройки | До границ садовых участков |
| I, II, III категории | 100 | 50 |
| IV, V категории | 50 | 25 |

Для защиты застройки от шума и выхлопных газов автомобилей следует предусматривать вдоль дороги полосу зеленых насаждений шириной не менее 10 м.

Санитарно-защитные зоны

Санитарно-защитные зоны (СЗЗ) предприятий предназначены для создания защитного барьера между территориями промышленных площадок и жилой застройки, ландшафтно-рекреационных зон, зон отдыха, курортов с обязательным установлением специальных информационных знаков, а также

организации дополнительных озелененных площадей. Размеры СЗЗ устанавливаются в соответствии с санитарной классификацией предприятий, производств и объектов - СанПиН.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов").

Зоны месторождений полезных ископаемых

Использование территорий в соответствии с Законом Российской Федерации "О недрах" и со СНиП 2.07.01-89*, п. 9.2* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений). Застройка площадей залегания полезных ископаемых, а также размещение в местах их залегания подземных сооружений допускаются с разрешения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориальных органов и органов государственного горного надзора.

Охранные зоны особо охраняемых природных территорий

Общая площадь особо охраняемых природных территорий федерального и регионального значения составляет свыше 5,4 млн. га, что составляет 13% от площади Республики Коми. Особо охраняемые природные территории регионального значения занимают площадь около 2,8 млн. га (52% от площади ООПТ в республике). Режим использования данных территорий устанавливается природоохранным законодательством.

Охранный зона Печоро-Илычского государственного природного биосферного заповедника образована Постановлением Совета Министров Коми АССР N 389 от 8 августа 1973 г. Ее площадь составляет 32431 га (согласно Положению о федеральном государственном учреждении "Печоро-Илычский государственный природный биосферный заповедник", утвержденному приказом МПР России от 5 марта 2003 г. N 163). Под охраной заповедника находится часть национального парка "ЮгыдВа".

Постановлением Совета Министров Коми АССР от 19 февраля 1992 г. N 85 утверждено Положение о буферной зоне Печоро-Илычского государственного природного заповедника и определены ее современные границы. Указом Главы Республики Коми от 27 декабря 1996 г. N 350 буферной зоне придан статус биосферного полигона и утверждено "Положение о биосферном полигоне Печоро-Илычского государственного природного заповедника". В соответствии со статьей 10 Федерального закона "Об особо охраняемых природных территориях" биосферный полигон площадью 521047 га присоединен к территории заповедника в целях апробирования и внедрения методов рационального природопользования, не разрушающих природную среду и не истощающих природные ресурсы.

Общая площадь охранной зоны составляет 104,15 га. Граница охранной зоны утверждена Указом Главы Республики Коми N 350 от 27 декабря 1996 г. К южной границе Уральского участка по р. Печоре примыкает буферная зона (биосферный полигон) заповедника (Постановление Совета Министров Коми ССР N 85 от 19 февраля 1992 г.).

Зоны затопления, подтопления

Затоплению во время весеннего половодья подвержены территории, расположенные в бассейнах рек Вымь, Ижма, Мезень, Вычегды, Печоры, Усе, Щугоре, Илыче.

Перечень населенных пунктов и объектов экономики, участков нефтегазопроводов, автомобильных и железных дорог, мостов, участков линий электропередач и связи, скотомогильников, подверженных угрозе затопления приведен в Приложении 2, согласно распоряжению Правительства Республики Коми от 29 октября 2014 г. N 356-р "Перечень населенных пунктов и объектов экономики, участков нефтегазопроводов, автомобильных и железных дорог, мостов, участков линий электропередач и связи, скотомогильников, подверженных угрозе подтопления".

К мероприятиям по предотвращению негативного воздействия вод относится разработка схем комплексного использования и охраны водных объектов, в рамках которой устанавливаются в том числе, и перечень мероприятий направленных на уменьшение негативных последствий наводнений и других видов негативного воздействия вод (согласно Водному кодексу Российской Федерации).

Разработка, утверждение и реализация схем комплексного использования и охраны водных объектов, внесения изменений в эти схемы осуществляется в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2006 г. N 883 "О порядке разработки, утверждения и реализации схем комплексного использования и охраны водных объектов, внесения изменений в эти схемы".

Инженерное обустройство территории от затопления (подтопления) осуществляется в соответствии с СНиП 2.06.15-85 "Инженерная защита территорий от затопления и подтопления"

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

- размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления;

- использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

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

Охранные зоны стационарных пунктов наблюдения за состоянием окружающей природной среды

Охранные зоны стационарных пунктов наблюдения за состоянием окружающей природной среды устанавливаются на основании Положения о создании охранных зон стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, ее загрязнением, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 27 августа 1999 г. N 972.

В целях получения достоверной информации о состоянии окружающей среды, ее загрязнении вокруг стационарных пунктов наблюдений (кроме метеорологического оборудования, устанавливаемого на аэродромах) создаются охранные зоны в виде земельных участков и частей акваторий, ограниченных на плане местности замкнутой линией, отстоящей от границ этих пунктов на расстоянии 200 м во все стороны.

3.2. Шумовые зоны и приаэродромные территории аэропортов

Приаэродромная территория - прилегающая к аэродрому местность определенных размеров, над которой воздушные суда маневрируют при взлете и заходе на посадку и в пределах которой с помощью условных поверхностей регламентируются высоты естественных и искусственных препятствий.

В соответствии со статьей 58 Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 11 марта 2010 г. N 138, границы приаэродромной территории определяются по внешней границе проекции полос воздушных подходов на земную или водную поверхность, а вне полос воздушных подходов - окружностью радиусом 30 км от контрольной точки аэродрома. Под контрольной точкой аэродрома понимается точка, определяющая местоположение аэродрома в выбранной системе координат.

Приаэродромные территории аэропортов являются зонами с особыми условиями использования территории.

В пределах приаэродромной территории запрещается проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов капитального и индивидуального жилищного строительства и иных объектов без согласования со старшим авиационным начальником аэродрома.

В соответствии со статьей 46 Воздушного кодекса Российской Федерации проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных и иных объектов в пределах приаэродромной территории должны проводиться с соблюдением требований безопасности полетов воздушных судов, с учетом возможных негативных воздействий оборудования аэродрома и полетов воздушных судов на здоровье граждан и деятельность юридических лиц и по согласованию с собственником аэродрома.

Для вновь строящихся аэродромов расстояния от границ летного поля до границ селитебной территории с учетом их перспективного расширения, размещение в районах аэродромов, в границах и вне границ воздушных подходов зданий, сооружений, включая линии связи, ВЛЭП, радиотехнические и другие объекты, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных судов, а также порядок согласования размещения таких объектов необходимо принимать с учетом требований СНИП 2.07.01-89*

"Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений". При этом, если трасса не пересекает границу селитебной территории, следует обеспечивать минимальное расстояние между горизонтальной проекцией трассы полетов по маршруту захода на посадку и границей селитебной территории для аэродромов длиной ВПП 1500 м и более - 3 км, остальных - 2 км.

Посадочные площадки вертолетов должны располагаться не ближе 2 км от селитебной территории в направлении взлета-посадки и иметь разрыв между боковой границей посадочной площадки и границей селитебной территории не менее 0,3 км.

Уровень авиационного шума на существующих территориях жилой застройки вблизи вновь строящихся аэропортов не должен превышать следующих значений эквивалентных уровней звука (СНиП 32-03-96 "Аэродромы"):

день (с 07.00 до 23.00) - 65 дБ (А), при единичном воздействии 85 дБ (А),

ночь - (с 23.00 до 07.00) - 55 дБ (А), при единичном воздействии 75 дБ (А).

Запрещается размещать на расстоянии ближе 15 км от контрольной точки аэродрома места выброса пищевых отходов, строительства звероводческих ферм, скотобоен и других объектов, отличающихся привлечением и массовым скоплением птиц.

II. Градостроительный кодекс Российской Федерации

Градостроительным кодексом Российской Федерации статьей 1. даны следующие определения:

1) градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений; (в ред. Федерального закона от 28.11.2011 N 337-ФЗ)

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

3) устойчивое развитие территорий - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;

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

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

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

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

8) правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

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

Статьей 3 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что законодательство о градостроительной деятельности включает Градостроительного кодекса Российской Федерации, другие федеральные законы и иные нормативные правовые акты Российской Федерации;

Федерации, а также законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации. По вопросам градостроительной деятельности принимаются муниципальные правовые акты, которые не должны противоречить Градостроительному кодексу Российской Федерации.

III. Градостроительный план земельного участка

Градостроительные условия и ограничения застройки земельного участка - это документ, содержащий комплекс планировочных и архитектурных требований к проектированию и строительству по этажности и плотности застройки земельного участка, отступах домов и сооружений от красных линий, границ земельного участка, его благоустройства и озеленения, другие требования к объектам строительства, установленные законодательством и градостроительной документацией. Физические и юридические лица, планирующие строительство на земельном участке, находящемся в собственности или пользовании такого лица, должны получить градостроительный план земельного участка где прописаны условия и ограничения для начала проектирования объекта строительства. Градостроительные условия и ограничения являются основной составляющей исходных данных.

Информация о Градостроительном плане земельного участка содержится в статье 57.3. Градостроительного кодекса Российской Федерации:

1. Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

2. Источниками информации для подготовки градостроительного плана земельного участка являются документы территориального планирования и градостроительного зонирования, нормативы градостроительного проектирования, документация по планировке территории, сведения, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, а также технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

3. В градостроительном плане земельного участка содержится информация:

1) о реквизитах проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории;

2) о границах земельного участка и о кадастровом номере земельного участка (при его наличии);

3) о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при его наличии);

4) о минимальных отступах от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства;

5) об основных, условно разрешенных и вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка, установленных в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

6) о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок, за исключением случаев выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается;

7) о требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке, установленных в соответствии с частью 7 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается;

8) о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

9) об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий;

10) о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон;

11) о границах зон действия публичных сервитутов;

12) о номере и (или) наименовании элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок;

13) о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, а также о расположенных в границах земельного участка сетях инженерно-технического обеспечения;

14) о наличии или отсутствии в границах земельного участка объектов культурного наследия, о границах территорий таких объектов;

15) о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа;

16) о реквизитах нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории;

17) о красных линиях.

4. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации размещение объекта капитального строительства не допускается при отсутствии документации по планировке территории, выдача градостроительного плана земельного участка для архитектурно-строительного проектирования, получения разрешения на строительство такого объекта капитального строительства допускается только после утверждения такой документации по планировке территории.

5. В целях получения градостроительного плана земельного участка правообладатель земельного участка обращается с заявлением в орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка. Заявление о выдаче градостроительного плана земельного участка может быть подано заявителем через многофункциональный центр.

6. Орган местного самоуправления в течение двадцати рабочих дней после получения заявления, указанного в части 5 настоящей статьи, осуществляет подготовку, регистрацию градостроительного плана земельного участка и выдает его заявителю. Градостроительный план земельного участка выдается заявителю без взимания платы.

7. При подготовке градостроительного плана земельного участка орган местного самоуправления в течение семи дней с даты получения заявления о выдаче такого документа направляет в организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, запрос о предоставлении технических условий для подключения (технологического присоединения) планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Указанные технические условия подлежат представлению в орган местного самоуправления в срок, установленный частью 7 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

8. В случае отсутствия в заявлении информации о цели использования земельного участка организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, определяет максимальную нагрузку в возможных точках подключения к сетям инженерно-технического обеспечения на основании сведений, содержащихся в правилах землепользования и застройки.

9. Форма градостроительного плана земельного участка, порядок ее заполнения устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

10. Информация, указанная в градостроительном плане земельного участка, может быть использована для подготовки проектной документации, для получения разрешения на строительство в течение трех лет со дня его выдачи. По истечении этого срока использование информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, в предусмотренных настоящей частью целях не допускается.

IV. Что первичней, генеральный план или правила землепользования и застройки?

Апелляционное определение Верховного Суда РФ от 19.01.2017 N 56-АПГ16-31 поясняет, что положения генерального плана муниципального образования первичны по отношению к правилам землепользования и застройки, что следует из системного толкования части 3 статьи 9, частей 9 и 10 статьи 31, пункта 2 части 1 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В частности, по смыслу пунктов 2, 5, 6, 7 и 8 статьи 1, пункта 2 части 1 статьи 34 и части 15 статьи 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации, территориальные зоны, установленные в правилах землепользования и застройки, конкретизируют положения генерального плана в целях определения правового режима использования земельных участков, без изменения при этом назначения территории, отнесенной к функциональным зонам.

V. Градостроительные ограничения

В главе 12 методических рекомендаций по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов утвержденных приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 26.05.2011 № 244 прописаны градостроительные ограничения и особые условия использования территорий, где в проектах генеральных планов следует учитывать перечисленные ниже ограничения:

12.1. Градостроительные ограничения - ряд требований, ограничивающих градостроительную деятельность в конкретном территориальном образовании. Основу градостроительных ограничений составляют:

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

иные территории с установленными ограничениями в соответствии с действующим законодательством.

12.2. Градостроительным регламентом использования конкретных территориальных зон могут устанавливаться дополнительные градостроительные ограничения или особый правовой режим использования земель, если эти территории или их части отнесены к землям особо охраняемых территорий или включены в охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов и др.

12.3. Конкретный состав и содержание ограничений (обременении) прав по использованию земельных участков может устанавливаться в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и параметров режимобразующих объектов в соответствии с законодательством и нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации, актами местного самоуправления, нормативами, инструкциями и правилами соответствующих министерств и ведомств.

12.4. Водоохранные зоны следует предусматривать в проектах генеральных планов для поддержания водных объектов в состоянии, соответствующем экологическим требованиям, для предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения поверхностных вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира. Следует учитывать, что водоохранной зоной определяется территория, прилегающая к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ, на которых может устанавливаться специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности.

В границах водоохранных зон следует предусматривать прибрежные защитные полосы, на территориях которых могут вводиться дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности. Следует учитывать, что градостроительный регламент использования земельных участков, находящихся в водоохранных зонах, прибрежных защитных полосах устанавливается с учетом требований Водного кодекса Российской Федерации.

12.5. Санитарно-защитные зоны (далее – СЗЗ) в проектах генеральных планов целесообразно учитывать как специальные территории с особым режимом использования, которые могут устанавливаться вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека. В этих зонах не следует предусматривать размещение жилой застройки, включая отдельные жилые дома, рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми

показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов промышленности не следует предусматривать размещение объектов по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

При разработке проектов генеральных планов следует учитывать, что в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 **(Постановление № 74 от 25.09.2007 «О введении в действие новой редакции санитарно – эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно – защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»)*, определяющими параметры санитарно-защитных зон и санитарную классификацию предприятий, сооружений и иных объектов для промышленных объектов и производств, сооружений, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, в зависимости от мощности, условий эксплуатации, характера и количества выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ, создаваемого шума, вибрации и других вредных физических факторов, а также с учетом предусматриваемых мер по уменьшению неблагоприятного влияния их на среду обитания и здоровье человека в соответствии с санитарной классификацией промышленных объектов и производств, целесообразно предусматривать установление ориентировочных размеров санитарно-защитных зон.

Санитарно-защитные зоны предназначены для уменьшения воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий первого и второго класса опасности - как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона может являться защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

**(При подготовке и утверждении генеральных планов поселений, отображается информация, имеющаяся в Государственном кадастре недвижимости.*

Приведение СЗЗ в соответствие с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и передача сведений о границах СЗЗ в государственный кадастр является обязанностью правообладателей объектов источников неблагоприятного влияния на среду обитания и здоровье человека. Проектирование СЗЗ осуществляется на всех этапах разработки

градостроительной документации, проектов строительства, реконструкции и эксплуатации, как отдельных промышленных объектов и производств, так и группы промышленных объектов и производств. Размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются в проекте санитарно-защитной зоны. Разработка проекта санитарно-защитной зоны для объектов I - III класса опасности является обязательной. Полномочия по установлению и изменению размеров СЗЗ для промышленных объектов и производств возложены на Федеральную службу по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека и ее структурные подразделения - Роспотребнадзор. Кроме того на данную службу возложены полномочия по контролю в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения.)

12.6. В целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде на сопряженной с ними территории в проектах генеральных планов следует учитывать установленные зоны охраны объектов культурного наследия, которыми могут быть: архитектурные ансамбли и градостроительные комплексы, такие как исторический центр города, кварталы, площади, улицы, системы или элементы планировки и застройки; отдельно стоящие здания и сооружения; произведения садово-паркового и ландшафтного искусства; памятные места, связанные с историческими событиями; памятники археологии, произведения монументального искусства.

Систему зон охраны как отдельно стоящих памятников, так и градостроительных комплексов могут составлять: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Охранный зона - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении может предусматриваться установление особого режима использования земель, ограничивающего хозяйственную деятельность и запрещающего строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территория, в пределах которой может предусматриваться установление режима использования земель, ограничивающего строительство и хозяйственную деятельность, могут определяться требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

Зона охраняемого природного ландшафта - территория, в пределах которой может предусматриваться установление режима использования земель, запрещающего или ограничивающего хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

При разработке проектов генеральных планов следует учитывать, что границы зон охраны объекта культурного наследия (за исключением границ зон охраны особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации и объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия, в соответствии с частью 3 статьи 34 Федерального закона от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон утверждаются на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия в отношении объектов культурного наследия федерального значения - органом государственной власти субъекта Российской Федерации по согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия, а в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного значения - в порядке, установленном законами субъектов Российской Федерации.

12.7. С учетом особенностей режима особо охраняемых природных территорий и статуса находящихся на них природоохранных учреждений при разработке проектов генеральных планов следует различать следующие категории указанных территорий: государственные природные заповедники; национальные парки; природные парки; государственные природные заказники; памятники природы; дендрологические парки и ботанические сады; лечебно-оздоровительные местности и курорты.

12.8. При проектировании следует учитывать, что в соответствии с законодательством в области охраны природы государственные природные заповедники являются природоохранными, научно-исследовательскими и эколого-просветительскими учреждениями, имеющими целью сохранение и изучение естественного хода природных процессов и явлений, генетического фонда растительного и животного мира, отдельных видов и сообществ растений и животных, типичных и уникальных экологических систем, кроме того:

на территории государственного природного заповедника запрещается любая деятельность, противоречащая задачам государственного природного заповедника и режиму особой охраны его территории, установленному в положении о данном государственном природном заповеднике; на прилегающих к территориям государственных природных заповедников участках земли и водного пространства создаются охранные зоны с ограниченным режимом природопользования.

12.9. Следует учитывать, что национальные парки являются природоохранными, эколого-просветительскими и научно-исследовательскими учреждениями, территории (акватории) которых включают в себя природные комплексы и объекты, имеющие особую экологическую, историческую и эстетическую ценность, и предназначены для использования в природоохранных, просветительских, научных и культурных целях и для регулируемого туризма. В отдельных случаях в

границах национальных парков могут находиться земельные участки иных пользователей, а также собственников. Земля, водные объекты, недра, растительный и животный мир, находящиеся на территории национальных парков, предоставляются в пользование (владение) национальным паркам на правах, предусмотренных федеральными законами.

Следует также учитывать, что вокруг национального парка может создаваться охранная зона с ограниченным режимом природопользования, а также на территориях национальных парков: может устанавливаться дифференцированный режим особой охраны с учетом их природных, историко-культурных и иных особенностей: может запрещаться любая деятельность, которая может нанести ущерб природным комплексам и объектам растительного и животного мира, культурно-историческим объектам и которая противоречит целям и задачам национального парка.

На землях, включенных в границы национального парка без изъятия из хозяйственной эксплуатации, может ограничиваться расширение и строительство новых хозяйственных объектов.

12.10. Следует учитывать, что природные парки являются природоохранными рекреационными учреждениями, находящимися в ведении субъектов Российской Федерации, территории (акватории) которых включают в себя природные комплексы и объекты, имеющие значительную экологическую и эстетическую ценность, и предназначены для использования в природоохранных, просветительских и рекреационных целях.

На территориях природных парков может предусматриваться установление различных режимов особой охраны и использования в зависимости от экологической и рекреационной ценности природных участков.

Исходя из этого, на территориях природных парков могут быть выделены природоохранные, рекреационные, агрохозяйственные и иные функциональные зоны, включая зоны охраны историко-культурных комплексов и объектов.

На территориях природных парков может предусматриваться запрещение деятельности, влекущее за собой изменение исторически сложившегося природного ландшафта, снижение или уничтожение экологических, эстетических и рекреационных качеств природных парков, нарушение режима содержания памятников истории и культуры. В границах природных парков могут быть запрещены или ограничены виды деятельности, влекущие за собой снижение экологической, эстетической, культурной и рекреационной ценности их территорий.

12.11. Следует учитывать, что в соответствии с положениями Федерального закона от 14 марта 1995 г. N 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях" государственными природными заказниками являются территории (акватории), имеющие особое значение для сохранения

или восстановления природных комплексов или их компонентов и поддержания экологического баланса.

Объявление территории государственным природным заказником допускается как с изъятием, так и без изъятия у пользователей, владельцев и собственников земельных участков.

На территориях государственных природных заказников постоянно или временно может запрещаться или ограничиваться любая деятельность, если она противоречит целям создания государственных природных заказников или причиняет вред природным комплексам и их компонентам. Задачи и особенности режима особой охраны территории конкретного государственного природного заказника федерального значения могут определяться положением о нем, утверждаемым федеральным органом исполнительной власти в области охраны окружающей среды. Задачи и особенности режима особой охраны конкретного государственного природного заказника регионального значения могут определяться органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, принявшими решение о создании этого государственного природного заказника.

12.12. Следует учитывать, что положениями Федерального закона от 14 марта 1995 г. N 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях" установлено, что памятники природы могут быть федерального, регионального значения. Природные объекты и комплексы могут объявляться памятниками природы федерального значения, а территории, занятые ими, - особо охраняемыми природными территориями федерального значения Правительством Российской Федерации по представлению федеральных органов исполнительной власти в области охраны окружающей среды. Природные объекты и комплексы могут объявляться памятниками природы регионального значения, а территории, занятые ими, - особо охраняемыми природными территориями регионального значения соответствующими органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Границы и режим особой охраны территорий памятников природы могут утверждаться и определяться органами государственной власти Российской Федерации и органами государственной власти субъектов Российской Федерации, в ведении которых находятся указанные памятники природы.

Объявление природных комплексов и объектов памятниками природы, а территорий, занятых ими, территориями памятников природы допускается с изъятием занимаемых ими земельных участков у собственников, владельцев и пользователей этих участков.

Границы охранных зон памятников природы и режим особой охраны территорий памятников природы в правилах могут устанавливаться на основе паспортов памятников природы.

12.13. Следует учитывать, что дендрологические парки и ботанические сады являются природоохранными учреждениями, в задачи которых входит создание специальных коллекций растений в целях сохранения разнообразия

и обогащения растительного мира, а также осуществление научной, учебной и просветительской деятельности.

Территории дендрологических парков и ботанических садов могут быть предназначены только для выполнения их прямых задач, при этом земельные участки могут передаваться в бессрочное (постоянное) пользование дендрологическим паркам, ботаническим садам, а также научно-исследовательским или образовательным учреждениям, в ведении которых находятся дендрологические парки и ботанические сады. Дендрологические парки и ботанические сады могут быть федерального, регионального значения и образуются соответственно решениями исполнительных органов государственной власти Российской Федерации или представительных и исполнительных органов государственной власти соответствующих субъектов Российской Федерации.

На территориях дендрологических парков и ботанических садов может быть запрещена всякая деятельность, не связанная с выполнением их задач и влекущая за собой нарушение сохранности флористических объектов.

12.14. Следует учитывать, что территории (акватории), пригодные для организации лечения и профилактики заболеваний, а также отдыха населения и обладающие природными лечебными ресурсами (минеральные воды, лечебные грязи, рапа лиманов и озер, лечебный климат, пляжи, части акваторий и внутренних морей, другие природные объекты и условия), могут быть отнесены к лечебно-оздоровительным местностям.

Лечебно-оздоровительные местности и курорты могут иметь федеральное, региональное или местное значение. Отнесение территорий (акваторий) к лечебно-оздоровительным местностям и курортам может осуществляться в порядке, устанавливаемом Федеральным законом о природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах. В границах лечебно-оздоровительных местностей и курортов может запрещаться (ограничиваться) деятельность, которая может привести к ухудшению качества и истощению природных ресурсов и объектов, обладающих лечебными свойствами.

В целях сохранения природных факторов, благоприятных для организации лечения и профилактики заболеваний населения, на территориях лечебно-оздоровительных местностей и курортов следует предусматривать организацию округа санитарной или горно-санитарной охраны.

Следует учитывать, что порядок организации округов санитарной и горно-санитарной охраны и особенности режима их функционирования определяются Правительством Российской Федерации и органами государственной власти субъектов Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом о природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах.

12.15. В целях обеспечения нормальной эксплуатации сооружений, устройств и других объектов инженерной инфраструктуры на землях, прилегающих к указанным объектам, могут устанавливаться охранные зоны,

в которых могут вводиться особые условия землепользования. Следует учитывать, что порядок установления охранных зон, их размеров и режим пользования землями охранных зон определяются для каждого вида инженерной инфраструктуры в соответствии с действующим законодательством.

Охранные зоны линий и сооружений связи могут устанавливаться для обеспечения сохранности действующих кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, а также сооружений связи Российской Федерации, повреждение которых нарушает нормальную работу взаимоувязанной сети связи Российской Федерации.

Параметры охранных зон линий и сооружений связи, а также ограничения прав по их использованию зависят от типа сооружения и устанавливаются в соответствии с Правилами охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 9 июня 1995 г. N 578 "Об установлении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации".

В целях обеспечения сохранности, создания нормальных условий эксплуатации, предотвращения несчастных случаев, исключения возможности повреждения трубопроводов (при любом виде их прокладки) в проектах генеральных планов следует учитывать устанавливаемые охранные зоны.

Следует также учитывать, что земельные участки, входящие в охранные зоны трубопроводов, не изымаются у землепользователей и используются ими в соответствии с их разрешенным использованием и обязательным соблюдением правил охраны магистральных трубопроводов.

12.16. В целях обеспечения нормальной эксплуатации сооружений, устройств и других объектов транспортной инфраструктуры, безопасности населения на землях, прилегающих к земельным участкам, предоставленным в пользование предприятиям, учреждениям и организациям транспорта, могут устанавливаться охранные зоны, в которых вводятся особые условия землепользования.

При проектировании следует учитывать, что порядок установления охранных зон, их размеров и режима пользования землями охранных зон определяются для каждого вида транспорта в соответствии с действующим законодательством. Земли охранных зон транспорта остаются в пользовании других землепользователей и используются ими с соблюдением установленных ограничений.

К охранным зонам транспорта могут относиться земельные участки, необходимые для обеспечения нормального функционирования транспорта, сохранности, прочности и устойчивости сооружений, устройств и других объектов транспорта.

С целью обеспечения безопасности взлета, посадки и других маневров воздушных судов в охранные зоны следует предусматривать включение приаэродромных территорий и входящих в них полос воздушных подходов.

12.17. В целях обеспечения нормальной эксплуатации земельных и водных ресурсов, объектов капитального строительства, безопасности населения могут устанавливаться зоны негативного воздействия по ГО и ЧС, в которых вводятся особые условия землепользования. Следует учитывать, что зона вероятной чрезвычайной ситуации - территория или акватория, на которой существует или не исключена опасность возникновения чрезвычайной ситуации техногенного или природного характера. Как правило, эти зоны могут быть обусловлены наличием потенциально опасных объектов, на которых используют, производят, перерабатывают, хранят или транспортируют радиоактивные, пожаро-, взрывоопасные, опасные химические и биологические вещества, создающие реальную угрозу возникновения источника чрезвычайной ситуации. Кроме того, необходимо учитывать возможность развития природных ЧС, таких как лесные пожары, затопления, просадки и подвижки грунтов.

Следует учитывать, что порядок установления зон воздействия по ГО и ЧС, их размеров и режима пользования землями определяются для каждого потенциально опасного объекта в соответствии с действующим законодательством и нормативно-методической документацией.

**() дополнительно поясняющая информация*