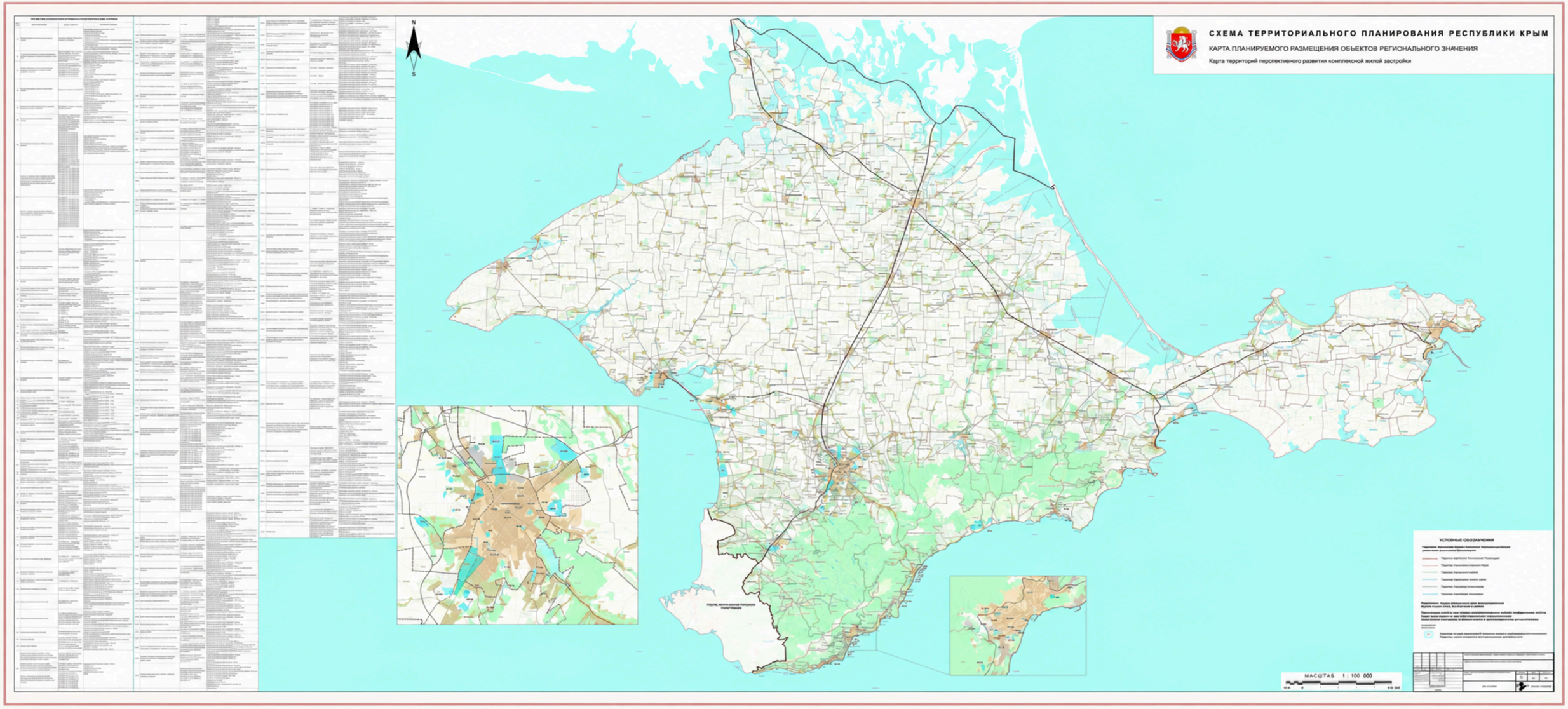
Виды документов территориального планирования (ст.9 Градкодекса РФ)

- схемы территориального планирования Российской Федерации, схемы территориального планирования субъектов Российской Федерации, схемы территориального планирования муниципальных районов
- генеральные планы поселений, генеральные планы муниципальных округов, генеральные планы городских округов

По иерархии – главенствующим документом является Схема территориального планирования


СХЕМА ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ
КАРТА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ
Карта территорий перспективного развития комплексной жилой застройки
N
S
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ
МАСШТАБ 1 : 100 000

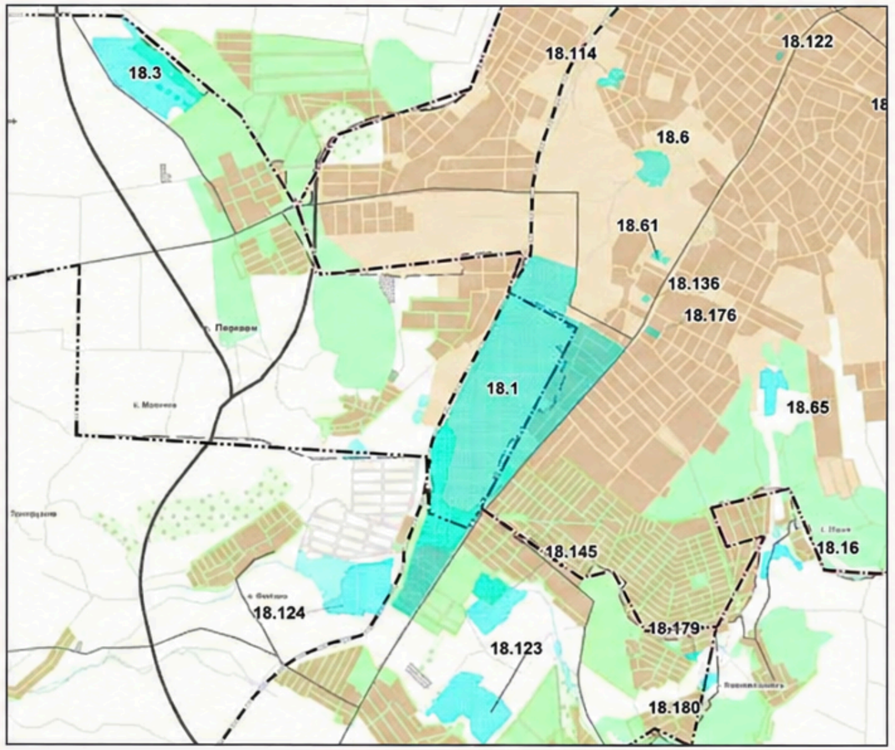
В состав схемы территориального планирования входят как текстовая часть (Положение о территориальном планировании), так и графическая часть. (рис. 2, рис.3).

Здесь как раз четко уже виден объект, указывается на карте он схематично, под номером 18.1, привязки к координатам на схеме не имеет. После того, как на карте идентифицировали объект, переходим в текстовую часть и уже можем изучить параметры объекта.

18. Территории и объекты в иных областях в соответствии с полномочиями субъекта Российской Федерации (в области организации и осуществления региональных научно-технических и инновационных программ и проектов - инвестиционные площадки)

Номер на карте	Вид объекта	Наименование объекта	Статус объекта	Местоположение объекта	Характеристика объекта	Назначение объекта	Срок реализации	Зоны с особыми условиями использования территории
18.1	Иная зона с действием особых финансовых или нефинансовых механизмов поддержки инвестиционной и инновационной деятельности	Территория перспективного развития комплексной жилой застройки	Планируемый к размещению	Симферопольский район, с.п. Чистенское, с.о. Первоское, г.о. Симферополь	Ориентировочная общая площадь территории – 377,6 га. Площадь жилья: до ,5 млн. кв. м Численность жителей: 37-43 тыс. чел. Социальная инфраструктура: – детсады на 1,5-2,5 тыс. мест (до 10 ед.), – школы: 4,5 тыс. мест (2-3 ед.), – плоскостные сооружения и площадки: до 5 ед. (без учета приломовых): 49850 кв. м плоскостных сооружений, – спортивный зал: 2 ед. (без учета объектов при учреждениях образования и культуры): 3100 кв. м площадь зала, – центр культуры, совмещенный с центром образования детей: 2	Развитие жилой застройки	до 2025 г.	Не устанавливается

Номер на карте	Вид объекта	Наименование объекта	Статус объекта	Местоположение объекта	Характеристика объекта	Назначение объекта	Срок реализации	Зоны с особыми условиями использования территории
					ед., – объекты здравоохранения: 2 поликлиники и 1 амбулатория			



Допускается внесение изменений в Схему территориального планирования в части отнесения территории или земельного участка к объекту федерального или регионального значения).

Статья 11 Градкодекса РФ:

Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, заинтересованные физические и юридические лица вправе представить предложения о внесении изменений в схемы территориального планирования Российской Федерации.

Генеральный план (ст. 23 Градкодекса РФ)

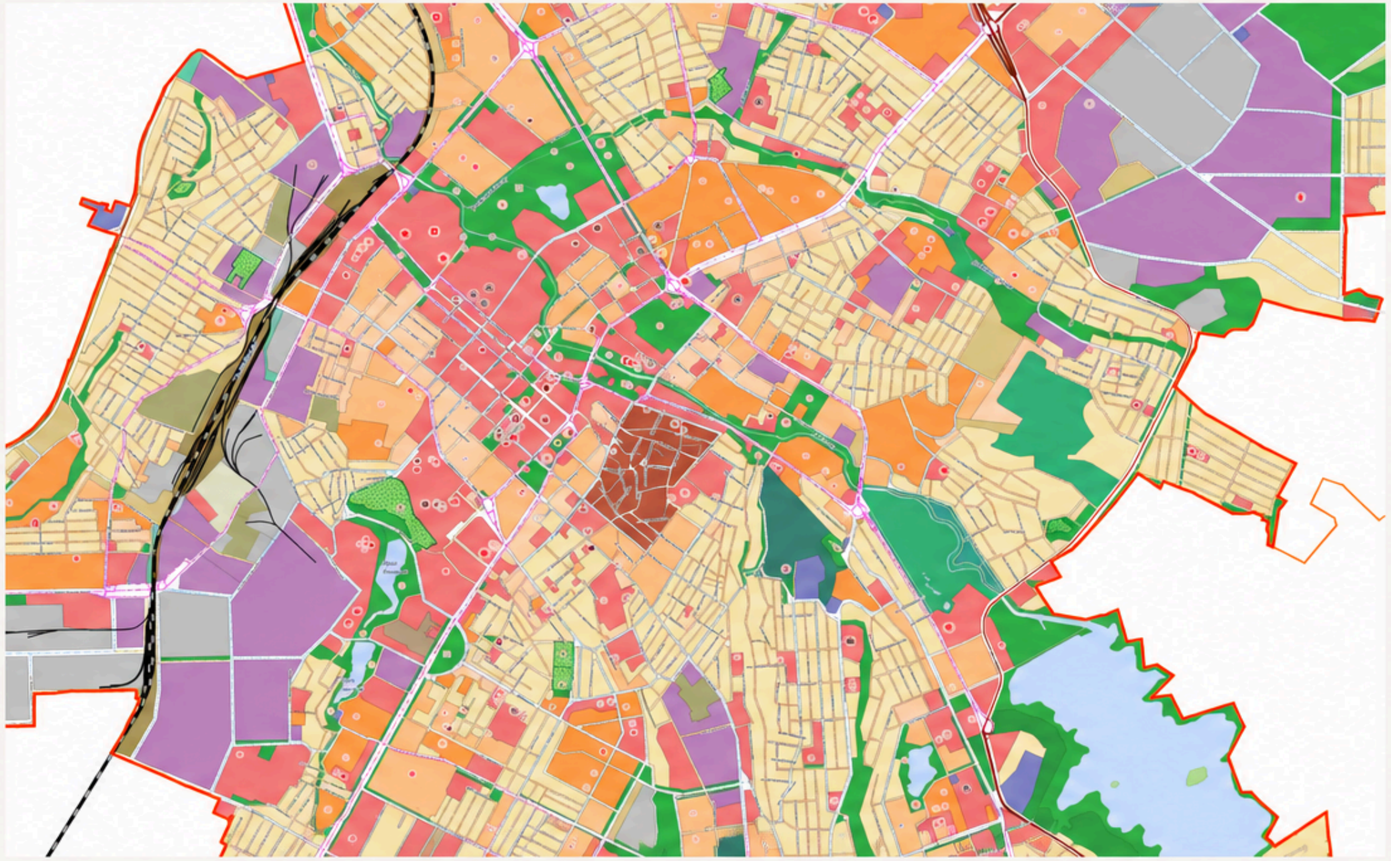
Генеральный план городского округа Симферополь

Генеральные планы бывают:
- городского округа;
- муниципального округа;
- сельского поселения.

Генеральный план, сам по себе – это перспектива развития того или иного населенного пункта, показывает, что именно и где может размещаться. Помимо уже существующих объектов, например указывает, где может быть размещена новая школа или детский сад, инженерные сооружения.

Генеральным планом устанавливаются границы населенного пункта – фиксирует точные границы населенного пункта и планируемые изменения этих границ.

Карта функциональных зон – это ключевая карта, которая делит весь населённый пункт на зоны с разным функциональным назначением





МОСТ

Допускается внесение изменений в Генеральный план

Статья 24 Градкодекса РФ:

Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, заинтересованные физические и юридические лица вправе обращаться к главе местной администрации поселения, главе местной администрации муниципального округа, главе местной администрации городского округа с предложениями о внесении изменений в генеральный план.



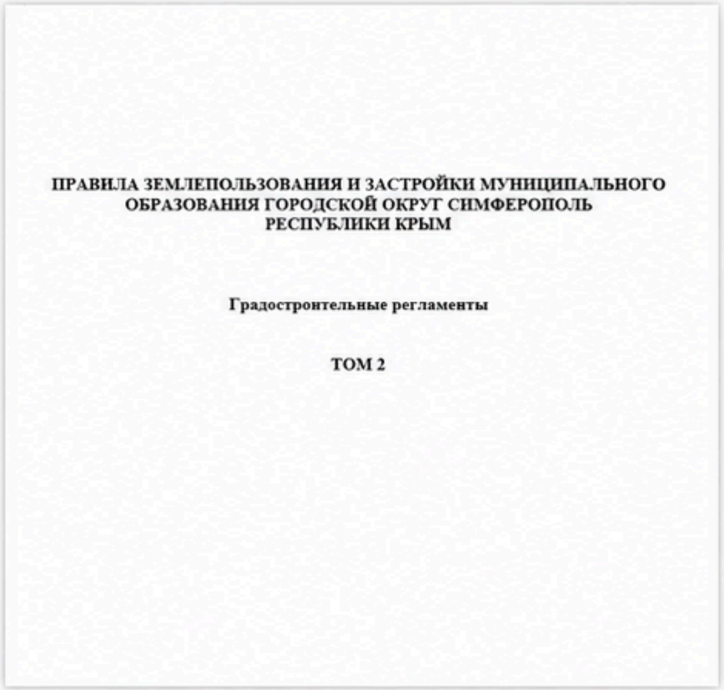
Статья 30 Градкодекса РФ - Правила землепользования и застройки включают в себя:

1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
2) карту градостроительного зонирования;
3) градостроительные регламенты.

Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) – это ключевой муниципальный документ, который четко регулирует использование земельных участков, их застройку. В общем этот Правила, которые определяют, что и где можно строить, как можно использовать земельный участок.



МОСТ





ПЗЗ состоит как из графической так и текстовой части. (рис 6) (рис 7)

Так в графической части вся территория того или иного населенного пункта делится на территориальные зоны (Зоны жилой – многоэтажной, среднеэтажной, малоэтажной застройки, зоны застройки индивидуальными жилыми домами, общественной застройки, зоны транспортного, коммунального обслуживания, производственные зоны, зоны озеленённых территорий общего пользования, рекреационные зоны, туристические зоны).

Территориальная зона ЖИ

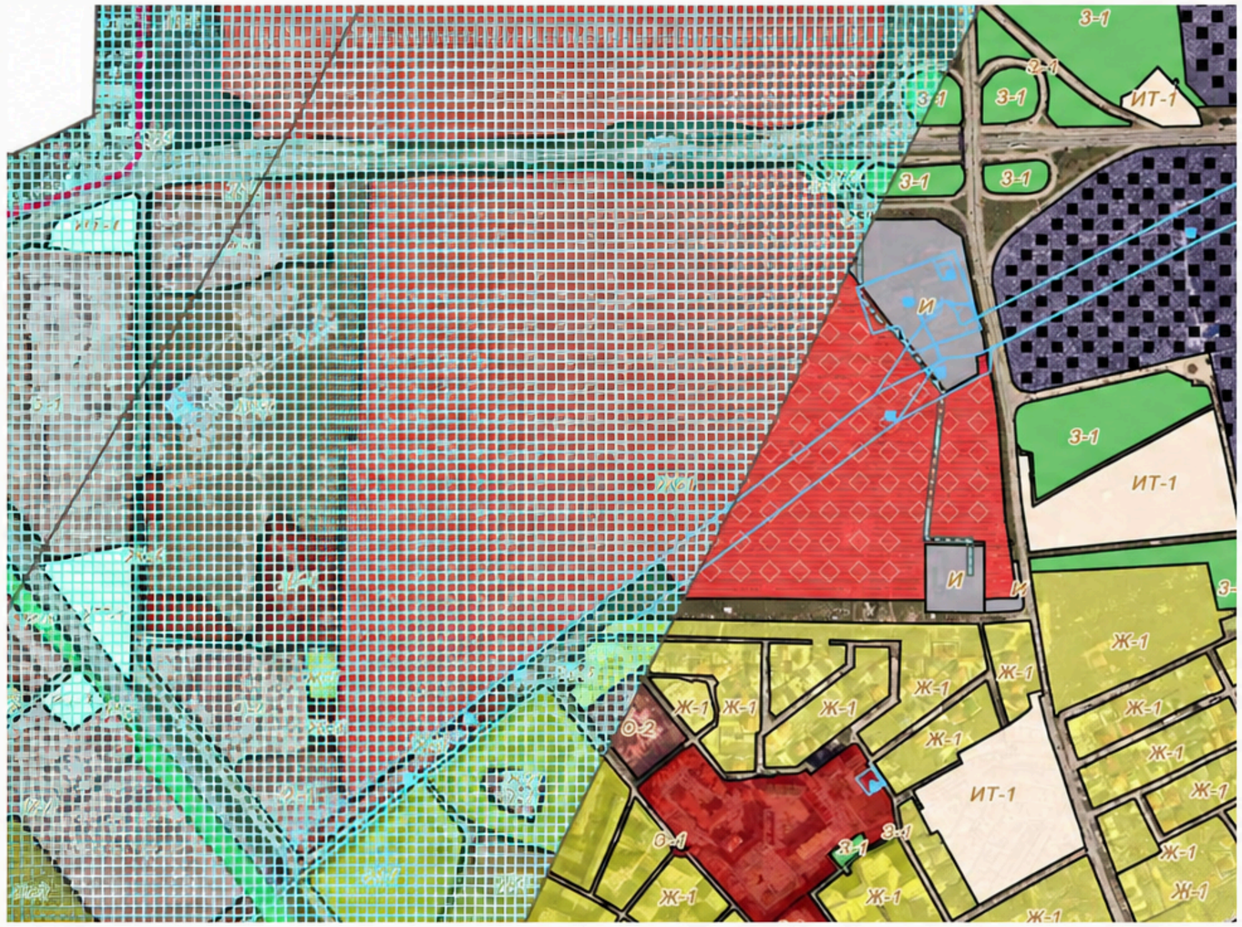


рис 8

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Граница муниципального образования

Территориальные зоны

Жилые зоны (Ж)

Ж-1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
Ж-2	Зона застройки малоэтажными многоквартирными домами
Ж-3	Зона застройки среднеэтажными многоквартирными домами
Ж-4	Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами
ЖИ	Зона перспективного развития комплексной жилой застройки
Ж-5	Зона размещения объектов регионального значения перспективной жилой застройки

рис 9

Статья 32.1. Зона перспективного развития комплексной жилой застройки (ЖИ)

Зона перспективного развития комплексной жилой застройки предназначена для перспективного развития жилой застройки, реализуемых в рамках инвестиционных соглашений.

В случае если земельный участок частично или полностью включен в границы зон с особыми условиями использования территории, в том числе, которые и не отображены в правилах землепользования и застройки, а так же считаются надлежаще установленными с учетом положений статьи 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», то градостроительные регламенты подлежат применению при использовании земельного участка в частях, не противоречащих ограничениям установленным согласно зон с особыми условиями использования территории.

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования		Условно разрешённые виды использования		Вспомогательные виды использования	
Код	Вид	Код	Вид	Код	Вид
2.5	Среднеэтажная жилая застройка	3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг		
2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)				
2.7	Обслуживание жилой застройки	4.9.1	Объекты дорожного сервиса		
2.7.1	Хранение автотранспорта	4.9.1.4	Ремонт автомобилей		
3.1	Коммунальное обслуживание	5.0	Отдых (рекреация)		
3.2	Социальное обслуживание	6.8	Связь		
3.3	Бытовое обслуживание	8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка		
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание				

3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание				
3.5	Образование и просвещение				
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование				
3.6	Культурное развитие				
3.8	Общественное управление				
4.1	Деловое управление				
4.3	Рынки				
4.4	Магазины				
4.6	Общественное питание				
4.8	Развлечения				
4.9	Служебные гаражи				
5.1	Спорт				
5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом				
7.2	Автомобильный транспорт				
12.0	Земельные участки (территории)				

	общего пользования				
3.7	Религиозное использование				
4.2	Объекты торговли (торговые центры, торго-развлекательные центры (комплексы)				
4.5	Банковская и страховая деятельность				

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Код	Разрешенное использование	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Для земельных участков со всеми видами разрешенного использования	1) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – не подлежат установлению; 2) Максимальная этажность, минимальные отступы от красных линий и от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, максимальный коэффициент застройки земельного участка, максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка, иные предельные параметры разрешенного строительства реконструкции объектов капитального строительства, необходимые для размещения объектов капитального строительства – устанавливаются документацией по планировке территории, разработанной и утвержденной в установленном порядке. 3) При отсутствии утвержденной документации по планировке территории не допускается создание объектов капитального строительства, строительство (реконструкция) которых планируется на земельных участках с видами разрешенного использования среднеэтажная жилая застройка (код – 2.5), многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код – 2.6).

		4) Требования пункта 3 не распространяются на земельные участки, в границах которых выдано (выданы) разрешение(я) на строительство объекта(ов) капитального строительства в соответствии с требованиями статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации. 5) Документация по планировке территории, подготовленная в целях создания объекта(ов) капитального строительства, указанных в пункте 3, должна содержать согласованный Архитектурно-градостроительным советом Республики Крым вариант планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории (концепцию вариантов планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории). 6) В случае нахождения земельного участка в зоне, регулирующей требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства в соответствии с ТОМОМ 3 настоящих Правил. 7) На земельных участках с видами разрешенного использования среднеэтажная жилая застройка (код – 2.5), многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код – 2.6), не допускается размещение новых объектов капитального строительства, а также их реконструкция, с изменением этажности, высотности и площади застройки, представляющих собой многоквартирные дома, комплексы апартаментов, апарт-отели и гостиницы, включающие в себя номерной фонд по типу апартаменты, за исключением случаев размещения таких объектов в рамках реализации положений Федерального закона от 29.11.2014 № 377-ФЗ «О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя», постановления Совета министров Республики Крым от 07.10.2014 № 368 «О некоторых вопросах реализации инвестиционных проектов на территории Республики Крым» или в случае размещения таких объектов при реализации решения о комплексном развитии территории или осуществления комплексного развития территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости. 8) Требования, указанные в пункте 7 не применяются, в случае если в отношении объекта капитального строительства выдано разрешение на строительство или обеспечивается реконструкция объектов незавершенного строительства. 9) Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения подлежат определению в соответствии Региональными нормативами градостроительного проектирования

		Республики Крым, утвержденными постановлением Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 № 171.



Цели Правил землепользования и застройки

Устойчивое развитие



создание комфортной городской среды;

Планировка территорий



обеспечение системного подхода к застройке;

Защита интересов



обеспечение прав правообладателей (собственников, арендаторов), так и обычных жителей;

Инвестиции



создание понятных правил игры для привлечения застройщиков и инвесторов.

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

ПРАВОВОЙ МЕХАНИЗМ ДЛЯ СЛЕДУЮЩИХ ДЕЙСТВИЙ:



- РАЗРАБОТКА ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ



- ПОЛУЧЕНИЕ РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО



- КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
  - строительство объектов по назначению
  - контроль за соблюдением предельных параметров

ПРИМЕР:



ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ



МНОГОЭТАЖНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ



ТЕРРИТОРИАЛЬНО ЗОНЕ ЗЕЛЕНЫХ НАСАЖДЕНИЙ



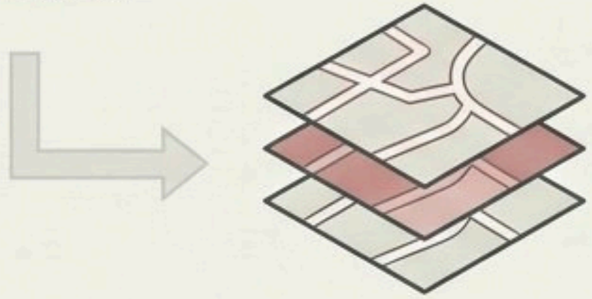
ОБЪЕКТЫ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО ИЛИ КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

ЕСЛИ ВЫ ПЛАНИРУЕТЕ ПРИОБРЕСТИ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, ПОСТРОИТЬ НА НЕМ ОБЪЕКТ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ИМЕННО ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОПРЕДЕЛЯЮТ ТАКУЮ ВОЗМОЖНОСТЬ.

СТАТЬЯ 33 ГРАДКОДЕКСА РФ: ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

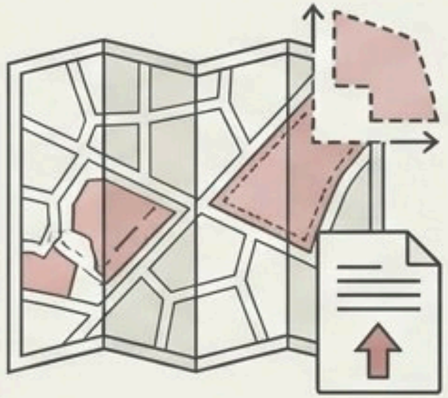
1) НЕСООТВЕТСТВИЕ ГЕНПЛАНАМ И СХЕМАМ

Несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, муниципального/городского округа, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в них изменений.



2) ПОСТУПЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ

Поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.



3) НЕСООТВЕТСТВИЕ СВЕДЕНИЙ ЕГРН

Несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ.

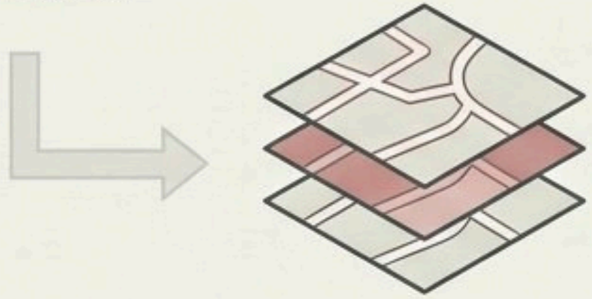


Глава местной администрации рассматривает вопрос о внесении изменений при наличии данных оснований.

СТАТЬЯ 33 ГРАДКОДЕКСА РФ: ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

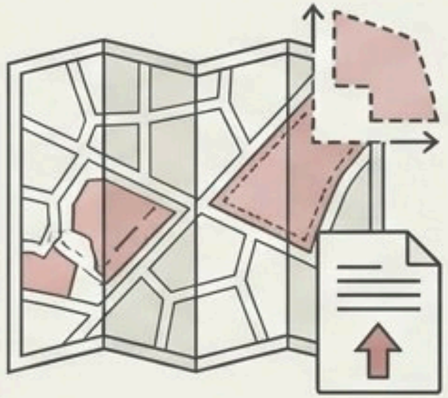
1) НЕСООТВЕТСТВИЕ ГЕНПЛАНАМ И СХЕМАМ

Несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, муниципального/городского округа, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в них изменений.



2) ПОСТУПЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ

Поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.



3) НЕСООТВЕТСТВИЕ СВЕДЕНИЙ ЕГРН

Несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ.



Глава местной администрации рассматривает вопрос о внесении изменений при наличии данных оснований.

ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ



3.1) несоответствие сведений о местоположении границ населенных пунктов (в том числе в случае выявления пересечения границ населенного пункта (населенных пунктов) с границами земельных участков), содержащихся в документах территориального планирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных населенных пунктов, которое было изменено в соответствии с федеральным законом при внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах населенных пунктов;



4) несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;



5) установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения;



6) принятие решения о комплексном развитии территории или заключение в соответствии со статьей 70 настоящего Кодекса договора о комплексном развитии территории;



7) обнаружение мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах муниципальных образований;



8) несоответствие сведений о границах территориальных зон, содержащихся в правилах землепользования и застройки, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных территориальных зон, которое было изменено в соответствии с федеральным законом при внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах территориальных зон.

ПОЛУЧЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ СВЕДЕНИЙ И ИНФОРМАЦИИ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

ВАЖНОЕ ИЗМЕНЕНИЕ ДОСТУПА

Ранее информация (СТП, Генплан, ПЗЗ) была доступна онлайн через ФГИС ТП.

На данный момент публичный доступ закрыт.

→

ЕДИНСТВЕННЫЙ МЕХАНИЗМ:

Обращение в муниципалитет за сведениями из ИСОГД.

(Информационная система обеспечения градостроительной деятельности. Услуга платная.)

ПОРЯДОК ДЕЙСТВИЙ ЗАЯВИТЕЛЯ:

1. Открыть официальный сайт муниципалитета. →
2. Найти административный регламент услуги (сведения из ИСОГД). →
3. Заполнить заявление установленного образца. →
4. Направить заявление лично или электронно.

КАКИЕ СВЕДЕНИЯ ДОСТУПНЫ ИЗ ИСОГД:

- ✓ Схемы терр. планирования, Генплан и ПЗЗ
- ✓ Функциональные и территориальные зоны с регламентами
- ✓ Информация о включении участка в СТП
- ✓ Ранее разработанные инженерные изыскания
- ✓ Утвержденная документация по планировке территории
- ✓ Зоны с особыми условиями использования (ЗОУИТ)

ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (ЗОУИТ)

Статья 105 Земельного кодекс РФ

Назад к выделенным объектам

ЗОУИТ Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь"

	использования территории
Тип зоны	Охранная зона транспорта
Дата присвоения	29.08.2022
Реестровый номер границы	90:00-6.959
Кадастровый район	90:00
Учетный номер	-
Наименование	Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь"
Ограничение	В шестой подзоне запрещается размещать полигоны для твердых бытовых отходов (ТБО), скотобойни, фермы, скотомогильники, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, объекты сортировки мусора, рыбные хозяйства и прочие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. Также в шестой



Зоны охраны объектов культурного наследия (Статья 34 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ “Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации”)

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде



ЦЕЛЬ И ОСНОВАНИЕ

Обеспечение сохранности объекта в исторической среде на сопряженной территории.

ВИДЫ ЗОН ОХРАНЫ



ОХРАННАЯ ЗОНА ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Территория, на которой устанавливается особый режим использования земель и градостроительный регламент, запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта.



ЗОНА РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ И ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Территория, на которой устанавливается режим использования земель и градостроительный регламент, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, предусматривающий требования к реконструкции существующих зданий и сооружений, а также к параметрам вновь возводимых объектов.



ЗОНА ОХРАНЯЕМОГО ПРИРОДНОГО ЛАНДШАФТА

Территория, на которой устанавливается режим использования земель и градостроительный регламент, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление исторического ландшафта.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ И ОБЪЕДИНЕНИЕ ЗОН



ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ

Необходимый состав зон охраны определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.



ОБЪЕДИНЕННАЯ ЗОНА ОХРАНЫ

В целях одновременного обеспечения сохранности нескольких объектов допускается установление ЕДИНОЙ охранной зоны, ЕДИНОЙ зоны регулирования и ЕДИНОЙ зоны охраняемого природного ландшафта для этих объектов.

ЗАЩИТНАЯ ЗОНА ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (статья 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ 'Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации')

1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

2. ИСКЛЮЧЕНИЯ

Защитные зоны не устанавливаются для объектов археологического наследия, некрополей, захоронений, расположенных в границах некрополей, произведений монументального искусства, а также памятников и ансамблей, расположенных в границах достопримечательного места, в которых соответствующим органом охраны объектов культурного наследия установлены предусмотренные статьей 56.4 настоящего Федерального закона требования и ограничения.

ГРАНИЦЫ ЗАЩИТНОЙ ЗОНЫ

ДЛЯ ПАМЯТНИКА

В ГРАНИЦАХ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА: на расстоянии 100 метров от внешних границ территории памятника;

ВНЕ ГРАНИЦ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА: на расстоянии 200 метров от внешних границ территории памятника;

ДЛЯ АНСАМБЛЯ

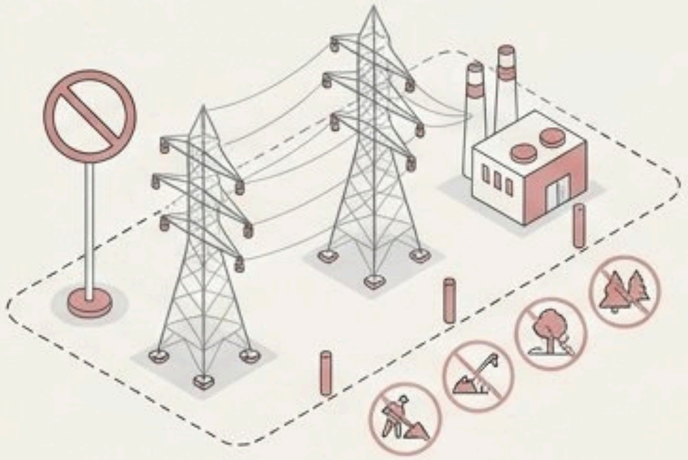
В ГРАНИЦАХ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА: на расстоянии 150 метров от внешних границ территории ансамбля;

ВНЕ ГРАНИЦ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА: на расстоянии 250 метров от внешних границ территории ансамбля.

ИЗМЕНЕНИЕ ЗОН

Зоны охраны объектов культурного наследия и Защитная зона объекта культурного наследия могут быть уменьшены на основании выполненных исследований, проекта по сокращению таких зон и по решению уполномоченного органа

3) Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии)

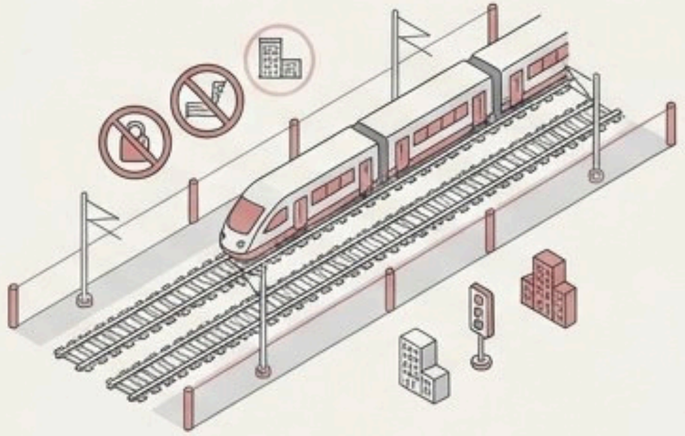


Территория вдоль линий электропередачи и вокруг энергообъектов, где запрещаются работы, способные повредить их.

- Правила установления утверждены Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160.

---

4) Охранная зона железных дорог;

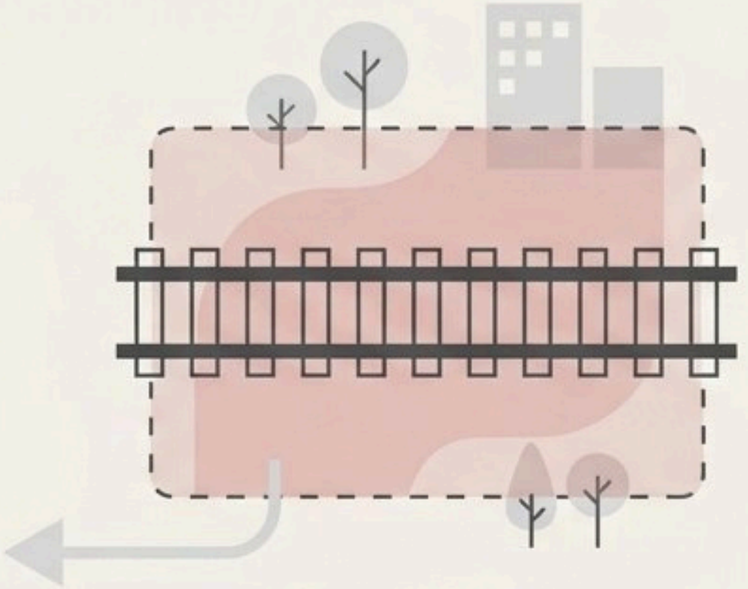


Территория, прилегающая к полосе отвода железной дороги, с особым режимом использования, регулируется Положением об охранных зонах железных дорог, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 30.09.2025 № 1507

4) Охранная зона железных дорог;

Территория, прилегающая к полосе отвода железной дороги, с особым режимом использования, регулируется

Положением об охранных зонах железных дорог, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 30.09.2025 № 1507

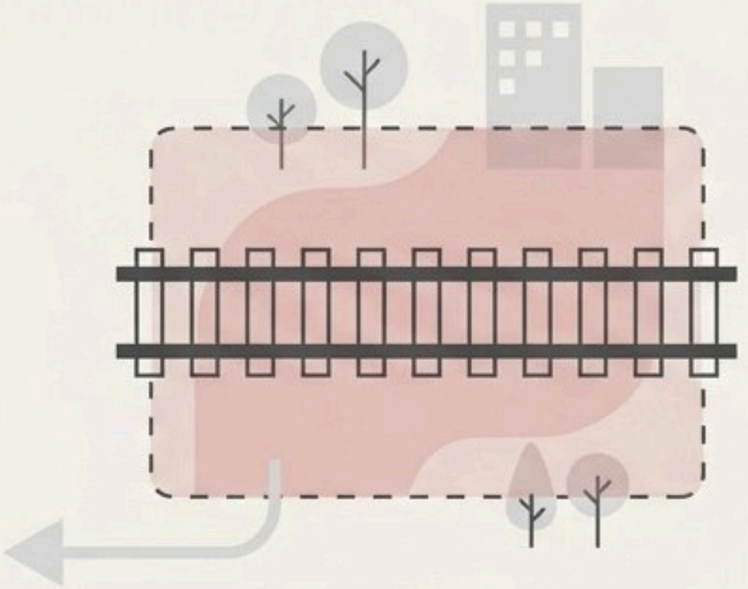


*Визуализация зоны с особым режимом

4) Охранная зона железных дорог;

Территория, прилегающая к полосе отвода железной дороги, с особым режимом использования, регулируется

Положением об охранных зонах железных дорог, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 30.09.2025 № 1507



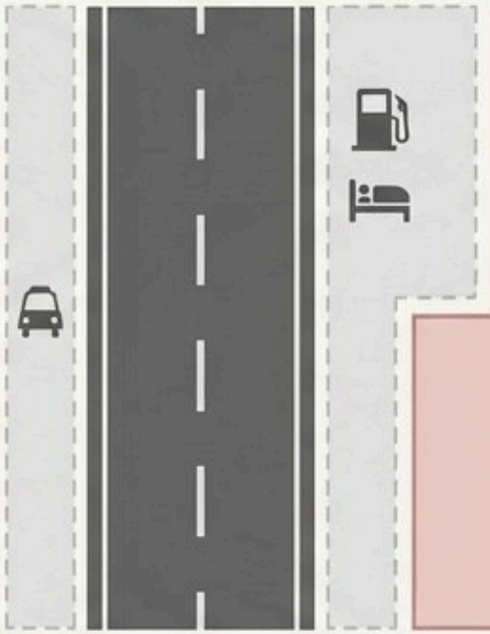
*Визуализация зоны с особым режимом

5) ПРИДОРОЖНЫЕ ПОЛОСЫ АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ

ПРИДОРОЖНЫЕ ПОЛОСЫ

Территории, которые прилегают с обеих сторон к полосе отвода.

В границах устанавливается ОСОБЫЙ РЕЖИМ использования.



АВТОМОБИЛЬНАЯ ДОРОГА

ПРИДОРОЖНЫЕ ПОЛОСЫ

Территории, которые прилегают с обеих сторон к полосе отвода.

В границах устанавливается ОСОБЫЙ РЕЖИМ использования.

ПОЛОСА ОТВОДА

Земельные участки для размещения конструктивных элементов и объектов дорожного сервиса.

В ЦЕЛЯХ ОБЕСПЕЧЕНИЯ:

- Безопасности дорожного движения
- Нормальных условий реконструкции, капитального ремонта, ремонта, содержания
- Сохранности автомобильной дороги
- Учета перспектив развития

Регулируются Федеральным законом от 08.11.2007 №257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, трубопроводов для продуктов переработки нефти и газа, аммиакапроводов)

Территория вдоль трасс трубопроводов, где запрещаются работы без письменного разрешения эксплуатирующей организации. Регулируется Правилами охраны газораспределительных сетей, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 №878 и Правилами охраны магистральных газопроводов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 08.09.2017 №1083

Охранные зоны трубопроводов устанавливаются согласно Правил охраны магистральных трубопроводов, утв. Минтопэнерго России 29.04.1992, Постановлением Госгортехнадзора России от 22.04.1992 N 9 (далее –Правил), в целях обеспечения сохранности, создания нормальных условий эксплуатации и предотвращения несчастных случаев на магистральных трубопроводах, транспортирующих нефть, природный газ, нефтепродукты, нефтяной и искусственный углеводородные газы, сжиженные углеводородные газы, нестабильный бензин и конденсат.

В соответствии с п. 4.1 Правил охранные зоны устанавливаются вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих нефть, природный газ, нефтепродукты, нефтяной и искусственный углеводородные газы, в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 25 метрах от оси трубопровода с каждой стороны.



Правовой режим охранных зон трубопроводов должен определяется следующими нормативными правовыми актами:

- Правилами охраны магистральных трубопроводов, утв. зам. Министра топлива и энергетики России от 29.04.1992, Постановлением Госгортехнадзора России от 22.04.1992 N 9;
- Правилами охраны газораспределительных сетей, утв. Постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 N 878;
- Правилами охраны магистральных газопроводов, утв. Постановлением Правительства РФ от 08.09.2017 N 1083.

Охранная зона линий и сооружений связи

Территория вдоль линий связи, где работы требуют согласования.

Данные зоны обеспечивают сохранность действующих кабельных, радиорелейных и воздушных линий, сооружений связи.

Регулируется Постановлением Правительства РФ от 09.06.1995 № 578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации"

ПРИАЭРОДРОМНАЯ ТЕРРИТОРИЯ

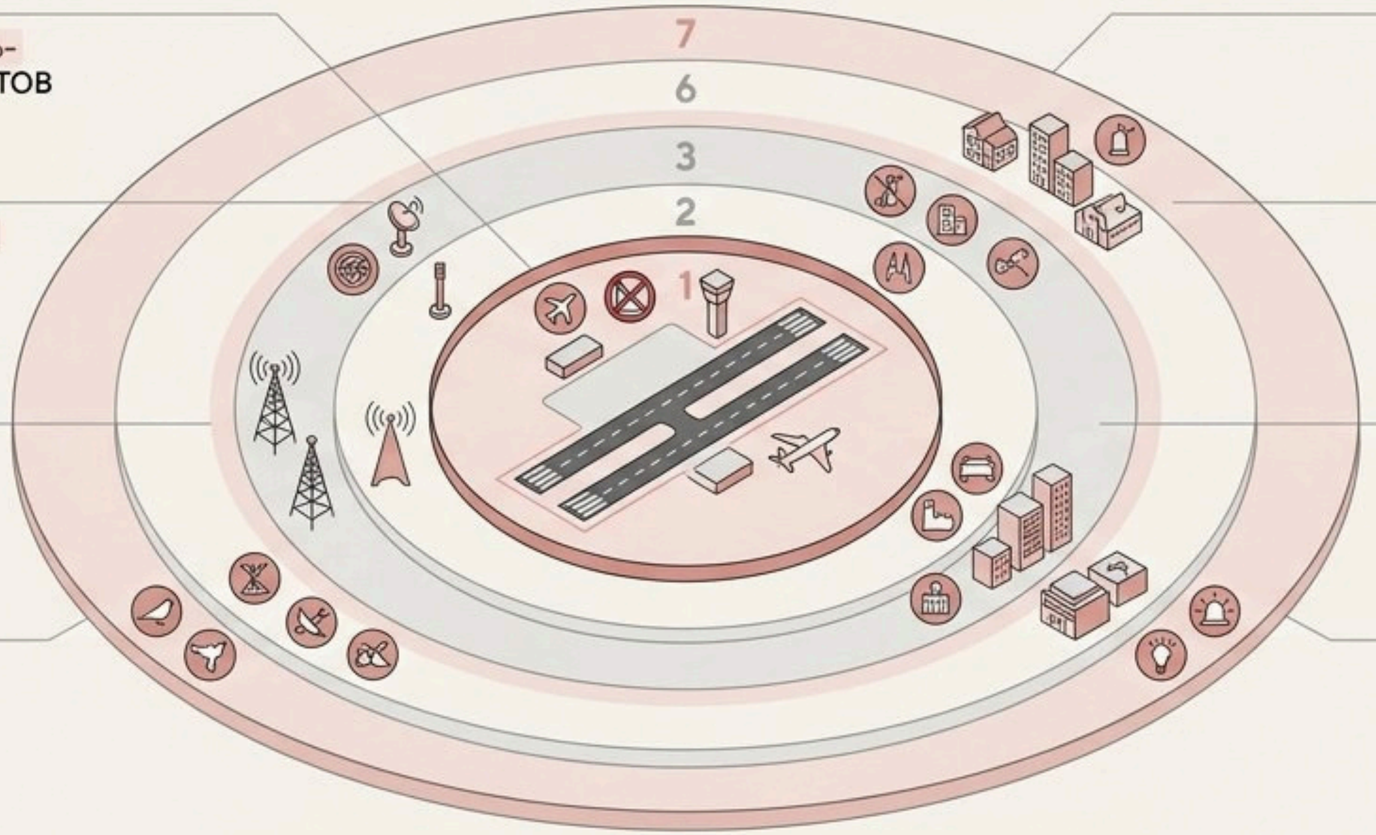
Территория вокруг аэродрома с выделением семи подзон, в некоторых подзонах ограничивается застройка и деятельность для безопасности полетов.

ПОДЗОНА 1: ЗАПРЕЩЕНО СТРОИТЕЛЬСТВО. ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО ДЛЯ ОБЪЕКТОВ АЭРОДРОМА.

ПОДЗОНА 2: ОГРАНИЧЕНИЕ ВЫСОТЫ ДЛЯ СРЕДСТВ НАВИГАЦИИ И ПОСАДКИ.

ПОДЗОНА 3: ЗАЩИТА ОТ ЭЛЕКТРОМАГНИТНЫХ ПОМЕХ И РАДИОЧАСТОТНОГО ВОЗДЕЙСТВИЯ.

ПОДЗОНА 4: ОГРАНИЧЕНИЯ ДЛЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ПРИВЛЕКАЮЩЕЙ ПТИЦ.



ПОДЗОНА 4: ОГРАНИЧЕНИЯ ДЛЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ПРИВЛЕКАЮЩЕЙ ПТИЦ.

ПОДЗОНА 5: ОГРАНИЧЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, НЕГАТИВНО ВЛИЯЮЩЕЙ НА ЗДОРОВЬЕ (ШУМ, ВЫБРОСЫ).

ПОДЗОНА 6: ОГРАНИЧЕНИЯ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ, СОЗДАЮЩИХ ПРЕПЯТСТВИЯ ДЛЯ ПОЛЕТОВ.

ПОДЗОНА 7: ОГРАНИЧЕНИЯ ДЛЯ ИСТОЧНИКОВ ЯРКОГО СВЕТА И СВЕТОВЫХ УКАЗАТЕЛЕЙ.

РЕГУЛИРУЕТСЯ СТАТЬЕЙ 47 ВОЗДУШНОГО КОДЕКСА РФ

Устанавливает правовой режим приаэродромной территории и порядок выделения подзон для обеспечения безопасности полетов и охраны окружающей среды.

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ОХРАНА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Регулируется Федеральным законом № 57-ФЗ "О государственной охране"

СУЩНОСТЬ И ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Государственная охрана –
Деятельность по обеспечению безопасности объектов государственной охраны и защите охраняемых объектов.

ЦЕЛИ:

- Обеспечение безопасности РФ;
- Безопасное и беспрепятственное осуществление государственной власти в РФ;
- Исполнение международных обязательств РФ.

МЕРЫ (совокупность):
Правовые, Организационные, Охранные, Режимные, Оперативно-розыскные, Технические, Информационные и иные.

ОБЪЕКТЫ, ЗОНЫ И РЕЖИМЫ

ЗОНА ОХРАНЯЕМОГО ОБЪЕКТА

Территория, прилегающая к охраняемым объектам.

ОСОБЫЙ РЕЖИМ

Устанавливается для обеспечения безопасности объектов государственной охраны.

ОХРАНЯЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

Защищаемые в целях безопасности:

- Здания, строения, сооружения (и отдельные помещения)
- Прилегающие земельные участки
- Водные объекты (акватории), территории

Предоставленные органам госохраны:

- Здания, строения, сооружения (и помещения)
- Земельные участки
- Водные объекты

ОХРАНЯЕМЫЕ ВОЕННЫЕ ЗОНЫ И СПЕЦИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ: В СВЯЗИ С РАЗМЕЩЕНИЕМ ВОЕННЫХ ОБЪЕКТОВ

Зона охраняемого военного объекта, охранная зона военного объекта, запретные и специальные зоны

НАЗНАЧЕНИЕ И РАЗМЕЩЕНИЕ



Устанавливаются в связи с размещением военных объектов:

- Полигоны
- Аэродромы
- Узлы связи
- Базы
- Склады
- Арсеналы
- Иные объекты для нужд обороны и безопасности

ТИПЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ



Зоны с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования

РЕЖИМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И РЕГУЛИРОВАНИЕ



Режим использования определяется:

Постановление Правительства РФ от 05.05.2014 №405

"Об установлении запретных и иных зон с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования военных объектов Вооруженных сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, выполняющих задачи в области обороны страны"

ДАТА: 05.05.2014, №405

Обеспечение обороны страны и безопасности государства

ОХРАННАЯ ЗОНА ОСОБО ОХРАНЯЕМОЙ ПРИРОДНОЙ ТЕРРИТОРИИ

Особо охраняемые природные территории (ООПТ) – это участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, объекты растительного и животного мира, естественные экологические системы, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение.

ТИПЫ ООПТ С ОХРАННОЙ ЗОНОЙ



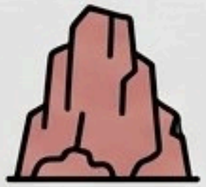
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПРИРОДНЫЙ ЗАПОВЕДНИК



НАЦИОНАЛЬНЫЙ ПАРК



ПРИРОДНЫЙ ПАРК



ПАМЯТНИК ПРИРОДЫ

КЛЮЧЕВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

- Особое значение:
  - Природоохранное
  - Научное
  - Культурное
  - Эстетическое
  - Рекреационное
  - Оздоровительное
- Статус:
  - Изъяты из хозяйственного использования (полностью или частично)
- Режим особой охраны установлен

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ



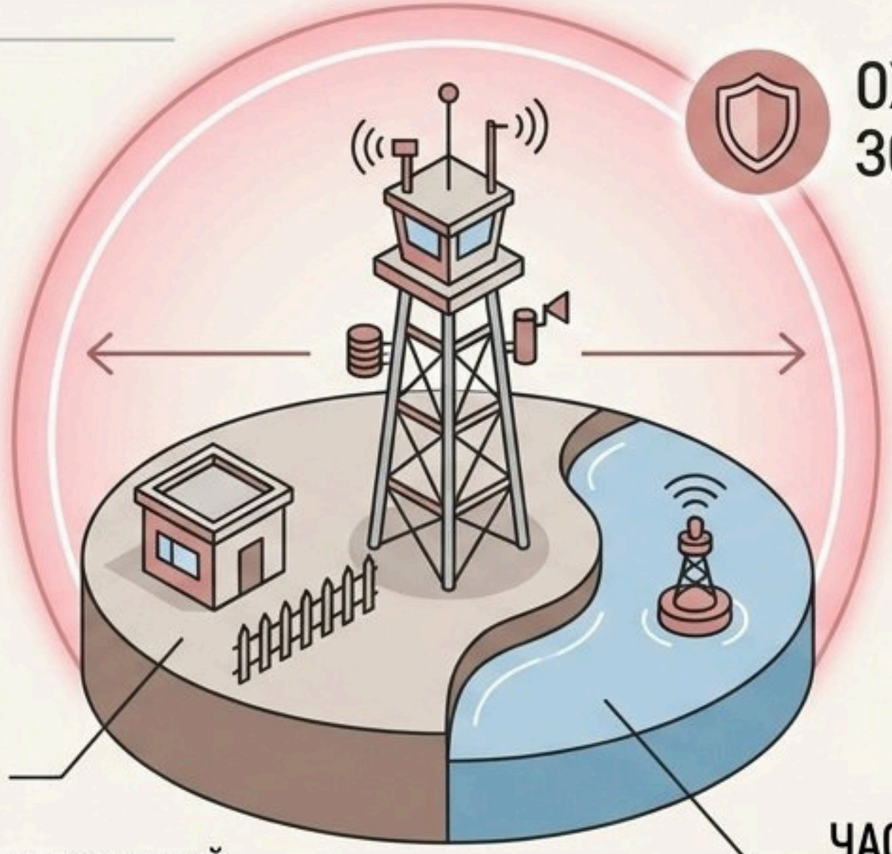
РЕГУЛИРУЕТСЯ ФЕДЕРАЛЬНЫМ ЗАКОНОМ ОТ 14.03.1995 № 33-ФЗ

"ОБ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЯХ"

Основополагающий документ, определяющий правовой статус и режим охраны.

Данная информация носит справочный характер. Для детальной информации обратитесь к законодательным актам.

ОХРАННАЯ ЗОНА СТАЦИОНАРНЫХ ПУНКТОВ НАБЛЮДЕНИЙ ЗА СОСТОЯНИЕМ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ, ЕЕ ЗАГРЯЗНЕНИЕМ



ОХРАННАЯ ЗОНА

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ
(в пользовании организаций Росгидромета)

ЧАСТЬ АКВАТОРИИ ВОДНОГО ОБЪЕКТА

РЕГУЛИРОВАНИЕ

Регулируется Положением об охранной зоне стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением

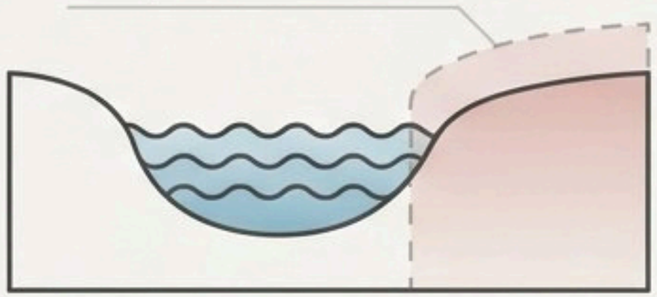
УТВЕРЖДЕНО ПОСТАНОВЛЕНИЕМ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 17.03.2021Г. №392

ВОДООХРАННАЯ ЗОНА

Статья 65 Водного кодекса РФ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Территории, примыкающие к береговой линии



Морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ.

Устанавливается специальный специальный режим хозяйственной деятельности.

ЦЕЛИ РЕЖИМА

ПРЕДОТВРАЩЕНИЕ:

загрязнения, засорения, заиления водных объектов и истощения их вод.

СОХРАНЕНИЕ:

среды обитания водных биоресурсов, объектов животного и растительного мира.

СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТОВ



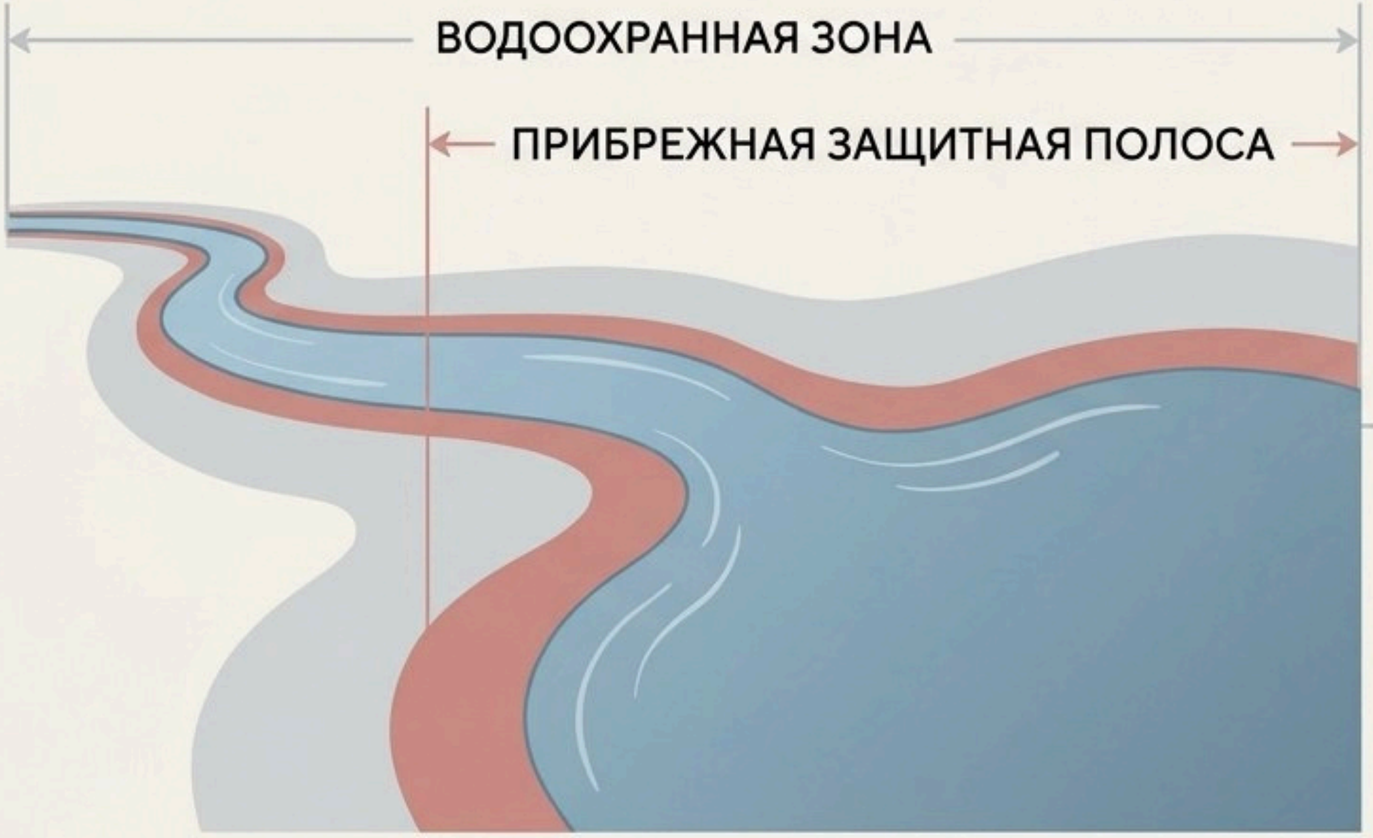
ДОПУСТИМО

Строительство недвижимости (за исключением отдельных видов производственных и складских объектов)

УСЛОВИЕ: Только при оборудовании специальными очистными сооружениями.

ПРИБРЕЖНАЯ ЗАЩИТНАЯ ПОЛОСА

В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.



- ЗАПРЕТ РАСПАШКИ ЗЕМЕЛЬ
- ЗАПРЕТ РАЗМЕЩЕНИЯ ОТВАЛОВ РАЗМЫВАЕМЫХ ГРУНТОВ
- ЗАПРЕТ ВЫПАСА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЖИВОТНЫХ
- И ДРУГИЕ ОГРАНИЧЕНИЯ

Регулируется статьей 65 Водного кодекса РФ

ОКРУГ САНИТАРНОЙ (ГОРНО-САНИТАРНОЙ) ОХРАНЫ ПРИРОДНЫХ ЛЕЧЕБНЫХ РЕСУРСОВ

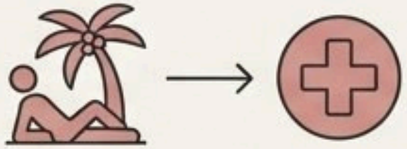
ПРИРОДНЫЕ ЛЕЧЕБНЫХ РЕСУРСЫ

- Минеральные воды
- Лечебные грязи
- Имеющие лечебные свойства полезные ископаемые и специфические минеральные ресурсы
- Лечебные природные газы
- Лечебный климат

УСТАНОВЛЕНИЕ И ЦЕЛЬ



Устанавливается вокруг месторождений минеральных вод и лечебных грязей.



Предназначены для организации санаторно-курортного лечения и медицинской реабилитации.

СТАТУС И РЕГУЛИРОВАНИЕ



Являются национальным достоянием Российской Федерации и относятся к особо охраняемым территориям и объектам, имеющим особенности в использовании и охране.



Регулируется Федеральным законом от 23.02.1995 № 26-ФЗ "О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах".

Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения

а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны;

ОБЯЗАТЕЛЬНОЕ СОБЛЮДЕНИЕ ПРАВИЛ

Соблюдение санитарных правил является обязательным для граждан, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц.

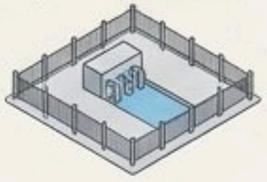
ОРГАНИЗАЦИЯ И ЦЕЛИ ЗСО

- ЗСО организуются на всех водопроводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду как из поверхностных, так и из подземных источников.
- Основной целью создания и обеспечения режима в ЗСО является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

СТРУКТУРА ЗСО: ТРИ ПОЯСА

ПЕРВЫЙ ПОЯС (СТРОГОГО РЕЖИМА)

Включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение - защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения.



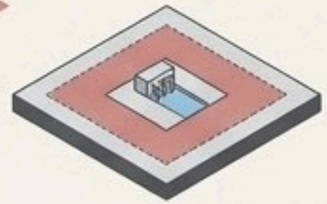
ВТОРОЙ ПОЯС (ПОЯС ОГРАНИЧЕНИЙ)

Включает территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.



ТРЕТИЙ ПОЯС (ПОЯС ОГРАНИЧЕНИЙ)

Включает территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.



оба пояса предназначены для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

РЕГУЛИРУЮЩИЙ ДОКУМЕНТ

Регулируются Постановдлением Главного государственного санитарного врача РФ от 14.03.2002г. №10 "О введении в дейтсвие санитарных правил и норм "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02".

ЗОНЫ ЗАТОПЛЕНИЯ И ПОДТОПЛЕНИЯ

Зоны затопления, подтопления устанавливаются, изменяются в отношении территорий, подверженных негативному воздействию вод и не обеспеченных сооружениями и (или) средствами инженерной защиты.



Регулируются ст. 67.1 Водного кодекса РФ



САНИТАРНО-ЗАЩИТНАЯ ЗОНА



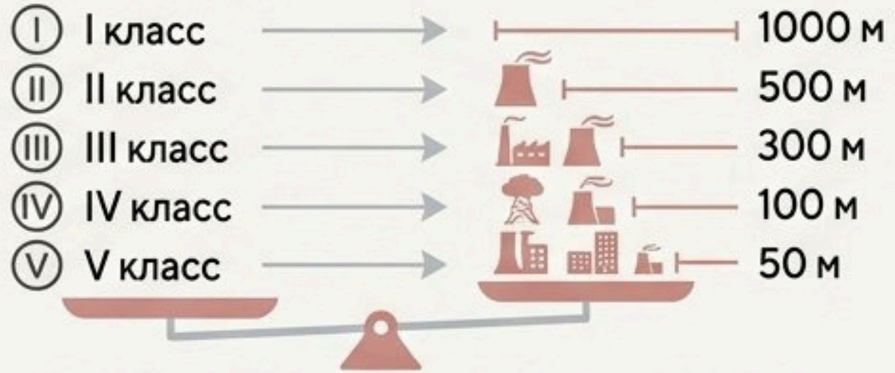
Требования настоящих санитарных правил распространяются на размещение, проектирование, строительство и эксплуатацию вновь строящихся, реконструируемых промышленных объектов и производств, объектов транспорта, связи, сельского хозяйства, энергетики, опытно-экспериментальных производств, объектов коммунального назначения, спорта, торговли, общественного питания и др., являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека.

НАЗНАЧЕНИЕ И ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ

УСТАНАВЛИВАЕТСЯ ВОКРУГ:

- Промышленных объектов и производств
- Объектов транспорта
- Связи
- Сельского хозяйства
- Энергетики
- Опытно-экспериментальных производств
- Объектов коммунального назначения
- Спорта, торговли, общественного питания
- Являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека.

РАЗМЕР ЗАВИСИТ ОТ:



КЛАСС ОПАСНОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ

РЕГУЛИРОВАНИЕ



Регулируется Постановлением Главного государственного санитарного врача от 25.09.2007 №74 "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".

Зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства;



Устанавливается вокруг передающих радиотехнических объектов (антенн) для защиты населения от **электромагнитного излучения**. Регулируется Постановлением Главного государственного санитарного **врача РФ от 09.06.2003 №135 "О введении в действие санитарных правил и нормативов – СанПиН 2.2.4.1383-03".**

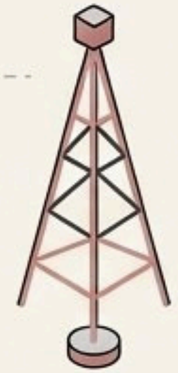


Требования Санитарных правил направлены на **предотвращение неблагоприятного влияния на здоровье человека** электромагнитных полей радиочастотного диапазона (**ЭМП РЧ**), создаваемых ПРТО радиосвязи, радиовещания, телевидения, радиолокации, радиолюбительского диапазона

ОХРАННАЯ ЗОНА ГЕОДЕЗИЧЕСКИХ ПУНКТОВ

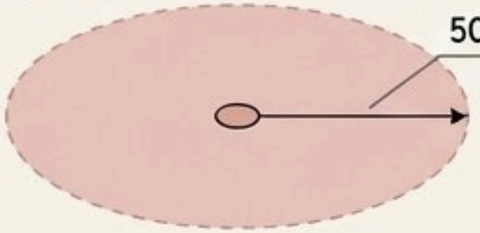
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ГЕОДЕЗИЧЕСКОЙ СЕТИ, НИВЕЛИРНОЙ СЕТИ И ГРАВИМЕТРИЧЕСКОЙ СЕТИ

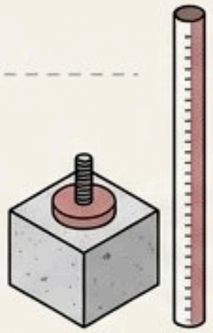
РЕГУЛИРУЕТСЯ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 21.08.2019 №1080



ГЕОДЕЗИЧЕСКИЕ ПУНКТЫ

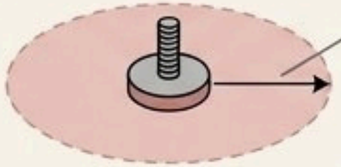
ЗОНА ВОКРУГ ЦЕНТРОВ ПУНКТОВ И НАРУЖНЫХ ЗНАКОВ





НИВЕЛИРНЫЕ ПУНКТЫ

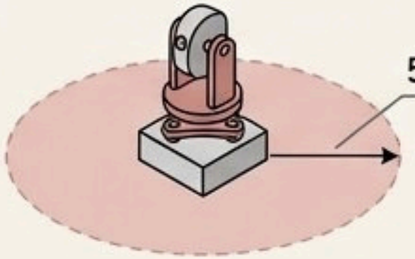
ЗОНА ВОКРУГ НИВЕЛИРНЫХ РЕПЕРОВ И МАРОК





ГРАВИМЕТРИЧЕСКИЕ ПУНКТЫ

ЗОНА ВОКРУГ ФУНДАМЕНТАЛЬНЫХ ГРАВИМЕТРИЧЕСКИХ ПУНКТОВ



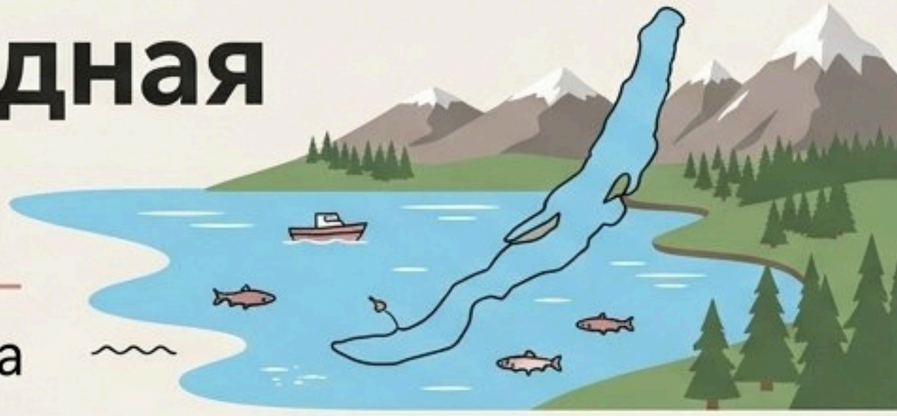
ЦЕЛЬ: ОБЕСПЕЧЕНИЕ СОХРАННОСТИ

- ЗАЩИТА ОТ ПОВРЕЖДЕНИЙ
- ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОСТУПА И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
- СОБЛЮДЕНИЕ УСТАНОВЛЕННЫХ ОГРАНИЧЕНИЙ

В ОХРАННЫХ ЗОНАХ ЗАПРЕЩАЕТСЯ ПРОВЕДЕНИЕ ЗЕМЛЯНЫХ, СТРОИТЕЛЬНЫХ, ГОРНЫХ, ВЗРЫВНЫХ И ИНЫХ РАБОТ БЕЗ СОГЛАСОВАНИЯ. НАРУШЕНИЕ ВЛЕЧЕТ ЗА СОБОЙ АДМИНИСТРАТИВНУЮ И УГОЛОВНУЮ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ.



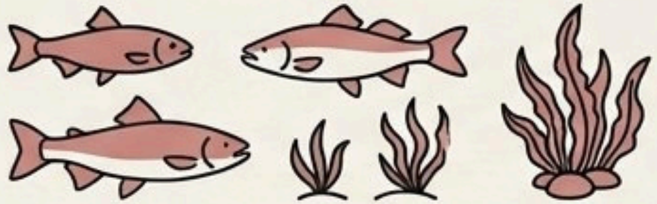
Рыбохозяйственная заповедная зона озера Байкал



Особый режим для сохранения водных биоресурсов Байкала

ЦЕЛИ СОЗДАНИЯ ЗАПОВЕДНОЙ ЗОНЫ

1 Сохранение водных биоресурсов



Сохранение водных биоресурсов в всэ[illegible]анктуры систей воднаспешных сренда

2 Сохранение условий для их воспроизводства



Здоровые запачные криовиды, зроловые делтаи, дельты речки, молодий рыбак

3 Создание условий для развития аквакультуры (рыбоводства) и рыболовства



Создание условий для развития аквакультуры (рыбоводства) и рыболовства

РЕГУЛИРУЕТСЯ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ

ОТ 16.11.2023 №1928

«Об утверждении Правил установления рыбохозяйственных заповедных зон, изменения их границ, принятия решений о прекращении существования рыбохозяйственных заповедных зон»

ЗОНА МИНИМАЛЬНЫХ РАССТОЯНИЙ ДО МАГИСТРАЛЬНЫХ ТРУБОПРОВОДОВ

(газопроводов, нефтепроводов, нефтепродуктоводов, аммиакопроводов)

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ЗОНА БЕЗОПАСНОСТИ

Устанавливается в дополнение к охранной для обеспечения безопасности



ЗАПРЕЩЕНО:
Капитальное строительство, реконструкция зданий



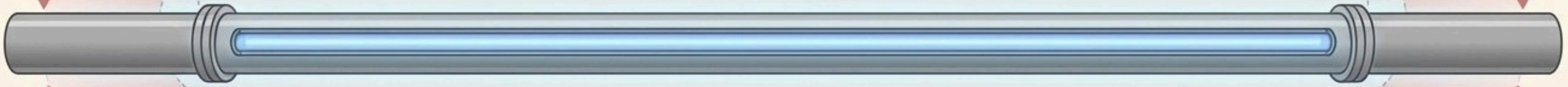
ЗАПРЕЩЕНО:
Земляные работы без согласования



РАЗРЕШЕНО:
Сельскохозяйственные работы, проезд техники (с ограничениями)



ОХРАННАЯ ЗОНА





ЗАПРЕЩЕНО:
Капитальное строительство, реконструкция зданий



ЗАПРЕЩЕНО:
Земляные работы без согласования



РАЗРЕШЕНО:
Сельскохозяйственные работы, проезд техники (с ограничениями)

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ЗОНА БЕЗОПАСНОСТИ



ЧТО ЭТО ТАКОЕ?

Территория с особыми условиями использования, где ограничивается хозяйственная деятельность для предотвращения аварий и защиты населения и окружающей среды.



РЕГУЛИРОВАНИЕ

Постановление Правительства РФ от 08.09.2017 №1083 "Об утверждении Правил охраны магистральных газопроводов..." (с изменениями и дополнениями).
Обязательно при проектировании и строительстве.

При проектировании, строительстве и реконструкции зданий, строений и сооружений должны соблюдаться минимальные расстояния от указанных объектов, предусмотренные нормативными документами в области технического регулирования.

РЫБОХОЗЯЙСТВЕННАЯ ЗАПОВЕДНАЯ ЗОНА (РЗЗ)

ЧТО ЭТО ТАКОЕ?



Устанавливается на водный объект **рыбохозяйственного назначения.**

- Для сохранения ценных видов рыб и среды их обитания.

ОСОБЫЙ РЕЖИМ И ЦЕЛИ



- **Сохранение** водных биоресурсов, в том числе условий для их воспроизводства.
  - Ограничение хозяйственной и иной деятельности.
- Создание условий для развития аквакультуры и рыболовства.

НОРМАТИВНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

от 20.12.2004 № 166-ФЗ
"О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов".

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ

от 16.11.2023 №1928
"Об утверждении Правил установления рыбохозяйственных заповедных зон...".

ОХРАННАЯ ЗОНА ГИДРОЭНЕРГЕТИЧЕСКОГО ОБЪЕКТА



ЦЕЛЬ УСТАНОВЛЕНИЯ

Охранные зоны устанавливаются для обеспечения безопасного и безаварийного функционирования и безопасной эксплуатации гидроэнергетических объектов.

ОБЪЕКТЫ, ВКЛЮЧАЕМЫЕ В ОХРАННУЮ ЗОНУ

- Плотины
- Здания гидроэлектростанции
- Водосбросные, водоспускные и водовыпускные сооружения
- Судоходные шлюзы и судоподъемники
- Иные гидротехнические сооружения в составе гидроузлов

НОРМАТИВНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ

Регулируется Постановлением Правительства РФ от 06.09.2012г. №884 "Об установлении охранных зон для гидроэнергетических объектов".

2024 ©

ОХРАННАЯ ЗОНА ТЕПЛОВЫХ СЕТЕЙ

Территория вдоль теплотрасс для обеспечения их сохранности. Регулируется Постановлением Правительства РФ «Об утверждении Положения об охранной зоне тепловых сетей» (подготовлен Минстроем России 21.04.2025, вступил в действие 01.03.2026)

ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЙ КОНТЕКСТ И РИСКИ

В действующем законодательстве и нормативных актах содержится множество ограничений зон с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ), которые могут усложнить реализацию проекта.



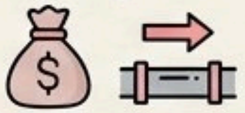
СОВЕТ: Перед приобретением земельного участка досконально изучите документы территориального планирования, ПЗЗ, и уделите особое внимание ЗОУИТ.

ВЛИЯНИЕ ЗОУИТ И ИСТОЧНИКИ ДАННЫХ

ВЛИЯНИЕ НА ЗАСТРОЙКУ



ПОЛНЫЙ ЗАПРЕТ
(например, подзона 7.1 приаэродромной территории)



ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЗАТРАТЫ
(перенос или вынос инженерных сетей)

ГДЕ НАЙТИ СВЕДЕНИЯ О ЗОУИТ



ЕГРН → **ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА** → **ПЗЗ**

ЛУЧШЕЕ РЕШЕНИЕ: ТОПОГРАФИЧЕСКАЯ СЪЕМКА



Самый надежный метод обезопасить себя от скрытых сетей. Закажите в специализированной организации с допуском СРО, с согласованием эксплуатирующих служб.

ОСНОВА ДЛЯ БУДУЩЕГО

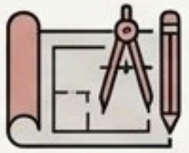
ПРОЕКТНЫЕ РАБОТЫ → **РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО** → **ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ**

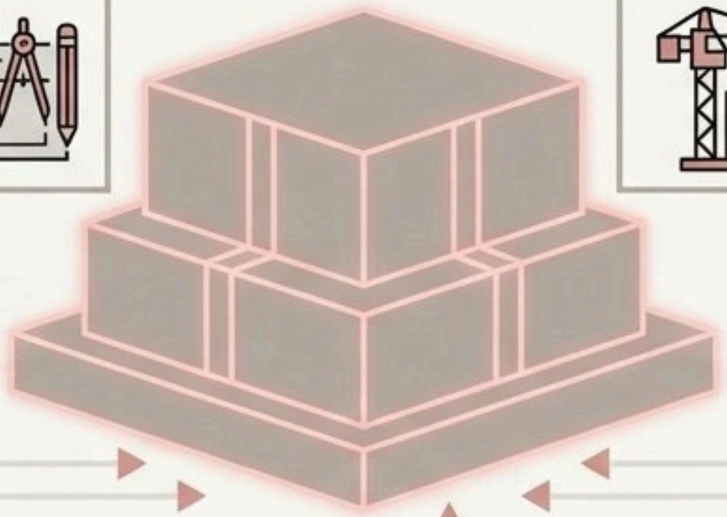
ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ: ОСНОВА ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ И СТРОИТЕЛЬСТВА

В соответствии со статьей 47 Градостроительного кодекса РФ, подготовка проектной документации и строительство не допускаются без выполнения соответствующих изысканий.

ПРОЕКТИРОВАНИЕ

Разработка проектной документации





СТРОИТЕЛЬСТВО

Возведение и реконструкция объектов





ИНЖЕНЕРНО-ГЕОДЕЗИЧЕСКИЕ

Изучение рельефа и ситуации местности для привязки объекта.



ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКИЕ

Исследование грунтов, их свойств и несущей способности.



ИНЖЕНЕРНО-ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ

Оценка состояния окружающей среды и прогноз изменений.



ИНЖЕНЕРНО-ГИДРОМЕТЕОРОЛОГИЧЕСКИЕ

Изучение климатических условий и водных объектов.



ИНЖЕНЕРНО-ГЕОТЕХНИЧЕСКИЕ

Анализ устойчивости грунтов и взаимодействия с сооружением.

ИНЖЕНЕРНО-ГЕОДЕЗИЧЕСКИЕ ИЗЫСКАНИЯ

(Свод правил. СП 317.1325800.2017)

ОФИЦИАЛЬНОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ (СП 317.1325800.2017)

Выполняются для получения **достоверных** и достаточных **топографо-геодезических** материалов и данных о ситуации и **рельефе** местности (в том числе дна водотоков, водоемов), существующих и строящихся **зданиях** и сооружениях (наземных, подземных и надземных), элементах планировки, проявлениях **опасных природных процессов** и факторов техногенного воздействия (в цифровой, графической, фотографической и иных формах), необходимых для осуществления **градостроительной деятельности**.



ПРОСТЫМИ СЛОВАМИ

Иными словами, инженерно-геодезические изыскания – это **комплекс работ**, которые выполняет **геодезист**. Целью данных работ является получение **данных** о **рельефе** территории, существующих **объектах** (инженерные коммуникации, здания, сооружения, растительность).

ЭТИ ДАННЫЕ ЯВЛЯЮТСЯ ОСНОВОЙ ДЛЯ: ПРОЕКТНЫХ РАБОТ, СТРОИТЕЛЬСТВА, ЭКСПЛУАТАЦИИ **ОБЪЕКТА.**

Основа для качественного проектирования и безопасного строительства.

ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКИЕ ИЗЫСКАНИЯ

(СП 446.1325800.2019. Общие правила работ)

ЦЕЛЬ ИЗЫСКАНИЙ

Комплексное изучение инженерно-геологических условий территории (района, площадки, участка, трассы) проектируемого строительства.

Составление прогноза возможных изменений в сфере взаимодействия объектов с геологической средой.

Получение необходимых и достаточных материалов для обоснования обоснования градостроительной деятельности и проектных решений.

РЕАЛЬНЫЙ КЕЙС: РИСКИ И ПОСЛЕДСТВИЯ



ПРИОБРЕТЕНИЕ УЧАСТКА ЗАСТРОЙЩИКОМ



Планы: 18-этажное здание



ЗАКАЗ ГЕОЛОГИЧЕСКИХ ИЗЫСКАНИЙ

РЕЗУЛЬТАТ ИЗЫСКАНИЙ

- Опасный геологический процесс выявлен.
- Часть участка не подлежит застройке.
- **НЕВОЗМОЖНОСТЬ** строительства 18-этажного здания.

ВАЖНЫЙ ВЫВОД: Своевременные инженерно-геологические изыскания **ПРЕДОТВРАЩАЮТ** финансовые потери и **КРИТИЧЕСКИЕ ОШИБКИ** при проектировании.

Инженерно-экологические изыскания

(Свод правил. Инженерно-экологические изыскания для строительства. Общие правила производства работ. СП 502.1325800.2021)

ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ: КОМПЛЕКСНОЕ ИЗУЧЕНИЕ И ПРОГНОЗ

ОЦЕНКА СУЩЕСТВУЮЩЕГО СОСТОЯНИЯ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

- Изучение инженерно-экологических условий территории суши (района, площадки, участка, трассы)
- Изучение акватории
- Анализ текущего уровня загрязнения
- Определение санитарных ограничений

ДЛЯ ОБОСНОВАНИЯ И ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТОВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ПРОГНОЗ ВОЗМОЖНЫХ ИЗМЕНЕНИЙ

- Составление прогноза изменений инженерно-экологических условий под влиянием строительства
- Оценка воздействия на окружающую среду (ОВОС)
- Разработка рекомендаций по минимизации воздействия

ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ИССЛЕДОВАНИЙ



ПОЧВА И ГРУНТЫ

Физико-химические свойства, загрязнение, плодородие.



ВОДА

Качество поверхностных и подземных вод, загрязнение.



ВОЗДУХ

Загрязнение атмосферного воздуха, метеорологические условия.



ШУМОВЫЕ ФАКТОРЫ

Уровень акустического воздействия, вибрация.



РАДИАЦИОННЫЕ ФАКТОРЫ

Радиационная обстановка, дозовые нагрузки.



УРОВЕНЬ ЗАГРЯЗНЕНИЯ И САНИТАРНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ

Комплексная оценка загрязнения, зоны санитарной охраны.

Инженерно-экологические изыскания - основа устойчивого строительства.

Инженерно-гидрометеорологические изыскания (Свод правил. Инженерно-гидрометеорологические изыскания для строительства. Общие правила производства работ. СП 482.1325800.2020). Инженерно-гидрометеорологические изыскания выполняются для комплексного изучения гидрометеорологических условий территории (района, площадки, участка, трассы) и (или) акватории намечаемого строительства, с целью получения необходимых и достаточных материалов для обоснования и подготовки документов при различных видах градостроительной деятельности

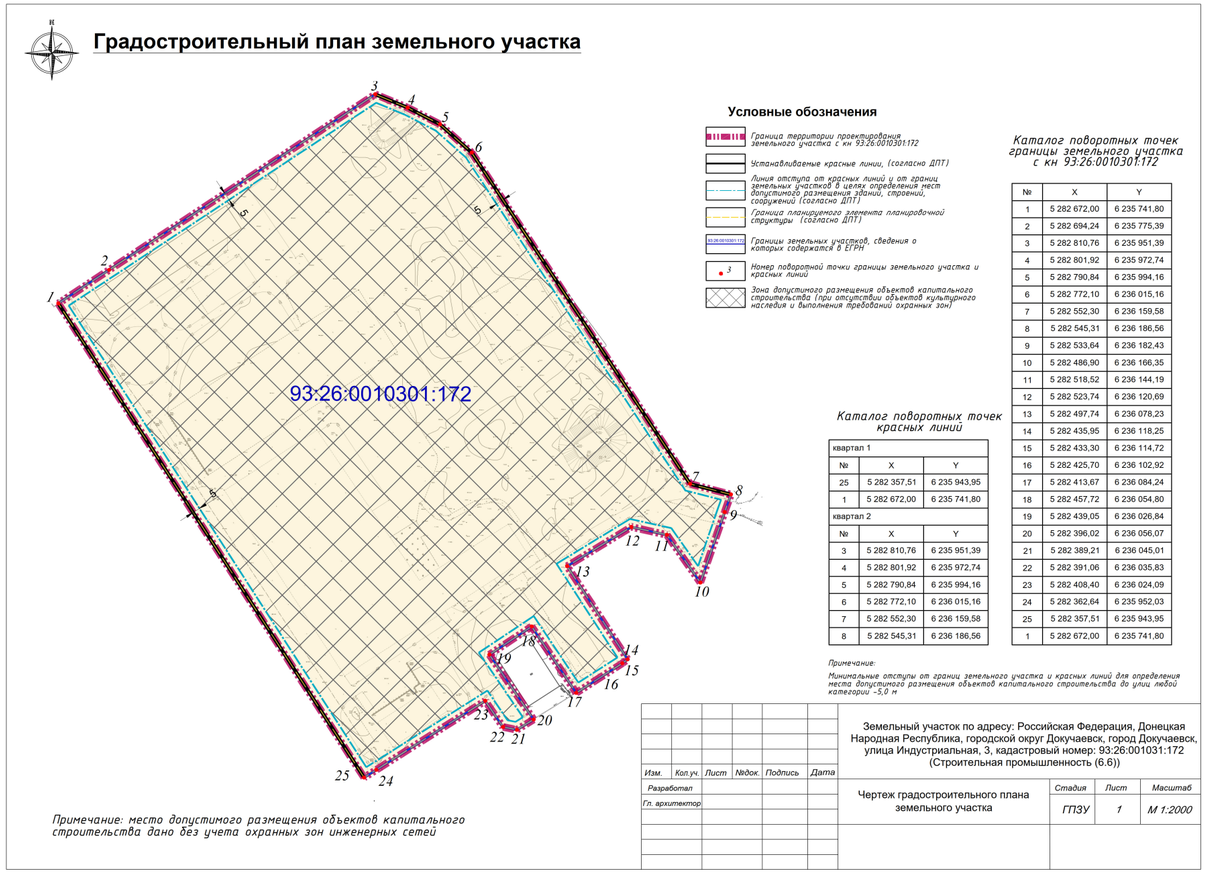
Инженерно-геофизические изысканмия (Свод правил. Инженерно-геологические изыскания для строительства. Общие правила работ. СП 446.1325800.2019).

При изысканиях для разработки предпроектной документации на больших площадях (трассах значительной протяженности), в районах с развитием опасных инженерно-геологических процессов и в особых условиях (шельф, подрабатываемые и урбанизированные территории), а также при мониторинге возможных изменений геологической, геокриологической и экологической обстановки геофизические исследования рекомендуется выполнять в составе первоочередных работ.

Градостроительный план земельного участка (статья 57.3 Градкодекс РФ).

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.

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 Едином государственном реестре недвижимости, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, а также информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), предоставляемая правообладателями сетей инженерно-технического обеспечения.



Градостроительный план земельного участка

93:26:0010301:172

Условные обозначения

Граница территории проектирования земельного участка с кн 93:26:0010301:172

Устанавливаемые красные линии, (согласно ДПТ)

Линия отступа от красных линий и от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений (согласно ДПТ)

Граница планируемого элемента планировочной структуры (согласно ДПТ)

Границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН

Номер поворотной точки границы земельного участка и красных линий

Зона допустимого размещения объектов капитального строительства (при отсутствии объектов культурного наследия и выполнении требований охранных зон)

Каталог поворотных точек границы земельного участка с кн 93:26:0010301:172

№	X	Y
1	5 282 672,00	6 235 741,80
2	5 282 694,24	6 235 775,39
3	5 282 810,76	6 235 951,39
4	5 282 801,92	6 235 972,74
5	5 282 790,84	6 235 994,16
6	5 282 772,10	6 236 015,16
7	5 282 552,30	6 236 159,58
8	5 282 545,31	6 236 186,56
9	5 282 533,64	6 236 182,43
10	5 282 486,90	6 236 166,35
11	5 282 518,52	6 236 144,19
12	5 282 523,74	6 236 120,69
13	5 282 497,74	6 236 078,23
14	5 282 435,95	6 236 118,25
15	5 282 433,30	6 236 114,72
16	5 282 425,70	6 236 102,92
17	5 282 413,67	6 236 084,24
18	5 282 457,72	6 236 054,80
19	5 282 439,05	6 236 026,84
20	5 282 396,02	6 236 056,07
21	5 282 389,21	6 236 045,01
22	5 282 391,06	6 236 035,83
23	5 282 408,40	6 236 024,09
24	5 282 362,64	6 235 952,03
25	5 282 357,51	6 235 943,95
1	5 282 672,00	6 235 741,80

Каталог поворотных точек красных линий

квартал 1		
№	X	Y
25	5 282 357,51	6 235 943,95
1	5 282 672,00	6 235 741,80
квартал 2		
№	X	Y
3	5 282 810,76	6 235 951,39
4	5 282 801,92	6 235 972,74
5	5 282 790,84	6 235 994,16
6	5 282 772,10	6 236 015,16
7	5 282 552,30	6 236 159,58
8	5 282 545,31	6 236 186,56

Примечание:
Минимальные отступы от границ земельного участка и красных линий для определения места допустимого размещения объектов капитального строительства до улиц любой категории -5,0 м

Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Донецкая Народная Республика, городской округ Докучаевск, город Докучаевск, улица Индустриальная, 3, кадастровый номер: 93:26:001031:172 (Строительная промышленность (6.6))

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата
Разработал					
Гл. архитектор					

Чертеж градостроительного плана земельного участка

Стадия	Лист	Масштаб
ГПЗУ	1	М 1:2000

Примечание: место допустимого размещения объектов капитального строительства дано без учета охранных зон инженерных сетей

Администрация городского округа Докучаевск

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Градостроительный план земельного участка N □ - □□ - □ - □□ - □ - □□ - □□□□ - □□□□ - □

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании

Заявления ГОСУДАРСТВЕННОГО КАЗЕННОГО УЧРЕЖДЕНИЯ ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ «РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА» (ГКУ ДНР РУС) от хх.хх.хххх № ххх/хх-хх

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случаях, предусмотренных частями 1.1 и 1.2 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием Ф.И.О. заявителя - физического лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя - юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка

Донецкая Народная Республика,
(субъект Российской Федерации)
городской округ Докучаевск
(муниципальный район или городской округ)
город Докучаевск
(поселение)

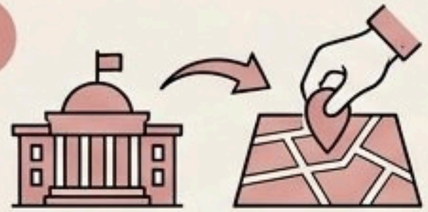
Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	5 282 672,00	6 235 741,80
2	5 282 694,24	6 235 775,39
3	5 282 810,76	6 235 951,39
4	5 282 801,92	6 235 972,74
5	5 282 790,84	6 235 994,16

ОБЯЗАТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ППТ)

Случаи размещения объекта капитального строительства

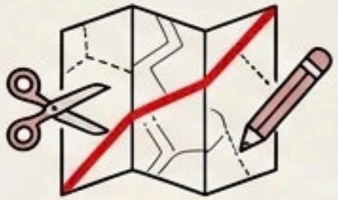
1



ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Для государственных/муниципальных нужд (объекты федерального, регионального, местного значения).

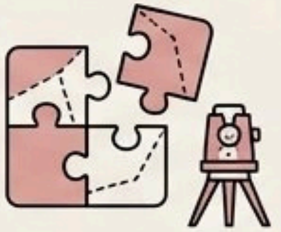
2



КРАСНЫЕ ЛИНИИ

Установление, изменение или отмена красных линий.

3



ОБРАЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Если законодательно требуется проект межевания территории.

4

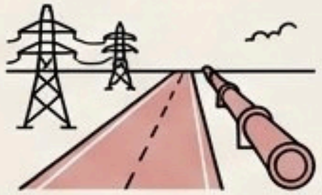


МЕЖМУНИЦИПАЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ

На территории двух и более муниципальных образований (есть исключения*).

*Исключение: на госземлях без предоставления участков и сервитутов.

5



ЛИНЕЙНЫЕ ОБЪЕКТЫ

Строительство/реконструкция (есть исключения*). Правительство РФ может установить иные случаи.

*Исключение: на госземлях без предоставления участков и сервитутов.

6



ООПТ И ЛЕСНОЙ ФОНД

Размещение нелинейных объектов в границах особо охраняемых природных территорий или землях лесного фонда.

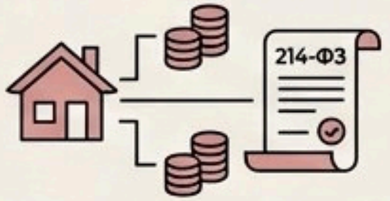
7



КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ

Планируется осуществление комплексного развития территории (КРТ).

8



ДОЛЕВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ИЖС

Строительство объектов ИЖС с привлечением средств дольщиков (по 214-ФЗ).

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН №116-ФЗ ОТ 22.07.2005: ОБ ОСОБЫХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ЗОНАХ (ОЭЗ) В РФ

ЧТО ТАКОЕ ОЭЗ?



Часть территории Российской Федерации, определяемая Правительством РФ, на которой действует **ОСОБЫЙ РЕЖИМ** осуществления предпринимательской деятельности.

Также может применяться **ТАМОЖЕННАЯ ПРОЦЕДУРА** свободной таможенной зоны.

КАК ПОЛУЧИТЬ СТАТУС & РЕАЛИЗОВАТЬ ПРОЕКТ

СТАТУС УЧАСТНИКА СЭЗ

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКИХ РАЗВИТИЯ РФ
(Получение статуса)

ВАЖНОЕ УСЛОВИЕ:
Территория должна быть расположена в границах СЭЗе.

ОТРАБОТАННАЯ ПРОЦЕДУРА.
Успешно реализованы сотни проектов таким путем.

АЛЬТЕРНАТИВНЫЙ ПРАВОВОЙ МЕХАНИЗМ

ТРАДИЦИОННЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ
(Схема тер. планирования, Генплан, ПЗЗ)

Если не соответствуют намерениям размещения объекта.

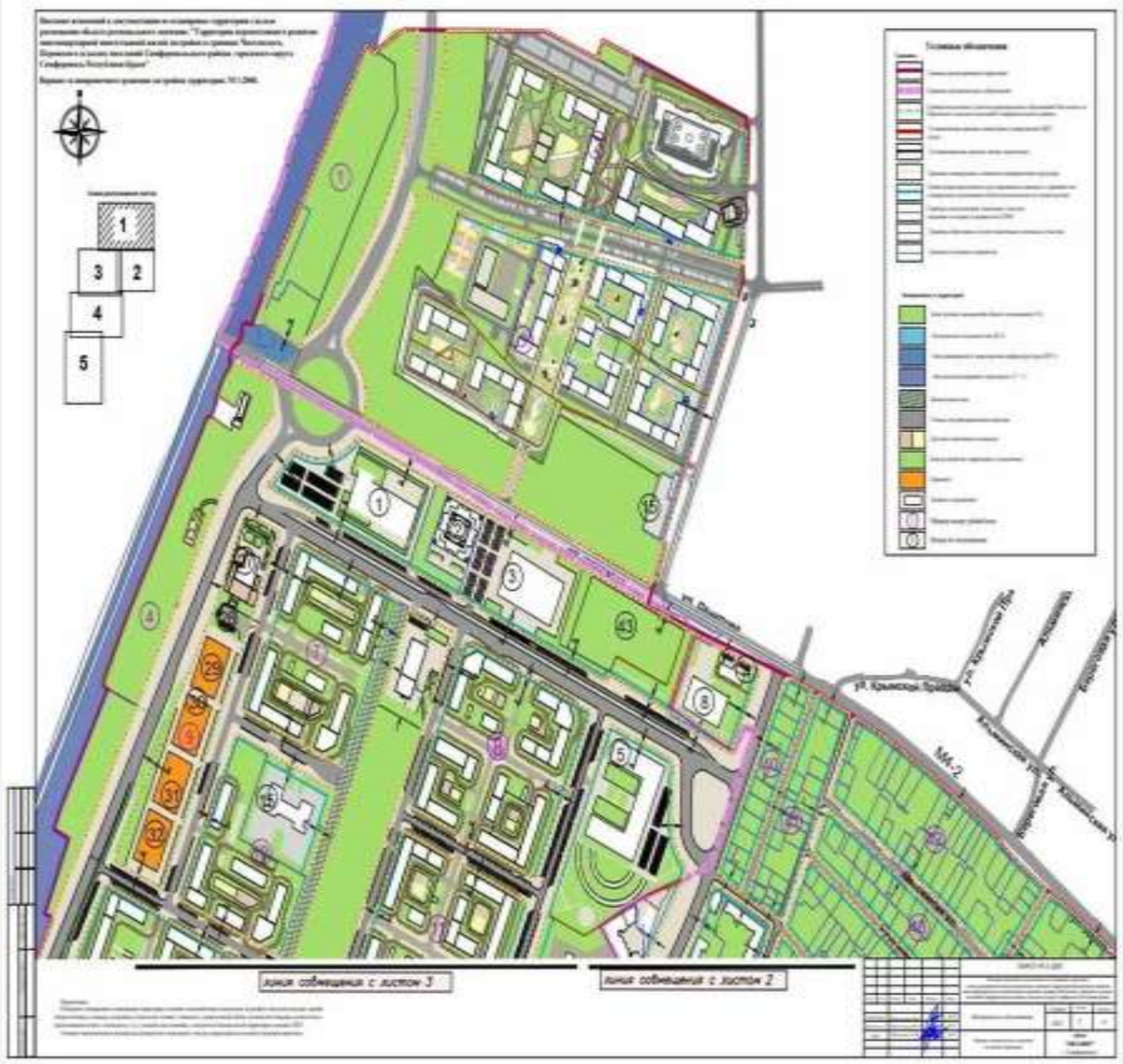
МЕХАНИЗМ ОЭЗ
(по ФЗ №116)

ЕЩЕ ОДИН ПРАВОВОЙ МЕХАНИЗМ для реализации объектов, альтернатива традиционным планам.

ОЭЗ — это эффективный инструмент для реализации инвестпроектов с особыми условиями и поддержкой государства.

Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;



2) проект межевания территории



Земельный участок для застройщика

01

Договор аренды земельного участка

02

Право собственности на земельный участок

03

Договор субаренды земельного участка

04

Договор передачи прав и обязанностей земельного участка

Участник свободной экономической зоны – эффективный инструмент в реализации проекта, если ваши намерения застройки не соответствуют градостроительным регламентам Правил землепользования и застройки.
Градостроительные регламенты не устанавливаются для земельных участков, предназначенных для размещения объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов.

Федеральный закон от 22.07.2005 №116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации»

Особая экономическая зона - часть территории Российской Федерации, которая определяется Правительством Российской Федерации и на которой действует особый режим осуществления предпринимательской деятельности, а также может применяться таможенная процедура свободной таможенной зоны

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

