

**ПРОЕКТ  
ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
МЕЖБОРНЫЙ СЕЛЬСОВЕТ  
ПРИТОБОЛЬНОГО РАЙОНА  
КУРГАНСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Часть III**

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

2016 год

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>Глава XVII. Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....</b>	<b>4</b>
Статья 69. Градостроительное зонирование и установление градостроительных регламентов муниципального образования Межборный сельсовет .....	4
Статья 70. Ограничения по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям .....	4
Статья 71. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территорий муниципального образования Межборный сельсовет .....	4
Статья 72. Градостроительные регламенты жилой зоны.....	8
Ж-1. Зона индивидуальной и малоэтажной многоквартирной застройки .....	8
Ж-2. Зона перспективной индивидуальной и малоэтажной многоквартирной застройки .....	9
Статья 73. Градостроительные регламенты зоны инженерной и транспортной инфраструктуры .....	11
ИТ-1. Зона транспортной инфраструктуры .....	11
ИТ-2 Зона инженерной инфраструктур .....	12
Статья 74. Градостроительные регламенты общественно-деловой зоны .....	13
ОД. Общественно-деловая зона.....	13
Статья 75. Градостроительные регламенты производственной зоны .....	14
П-1. Коммунально-складская зона .....	15
П-2. Зона предприятий III-V классов опасности .....	16
Статья 76. Градостроительные регламенты рекреационной зоны.....	17
Р. Зона рекреационного назначения.....	17
РЗ-1. Зона мест отдыха общего пользования .....	17
РЗ-2. Озелененная территория специального назначения .....	18
Статья 77. Градостроительные регламенты зоны сельскохозяйственного назначения.....	19
СХ. Зона сельскохозяйственного использования .....	20
СХ-1. Зона сельхозиспользования (пашни, огороды) .....	20
СХ-2. Зона сельхозиспользования (объекты строительства сельскохозяйственного назначения).....	20
Статья 78. Градостроительные регламенты зоны специального назначения .....	21
СН. Зоны специального назначения .....	21
СН-1. Зона размещения кладбищ и крематориев .....	21
СН-2. Зона размещения скотомогильников .....	22
СН-3. Зона размещения, складирования и захоронения твёрдых бытовых отходов .....	22
Статья 79. Градостроительные регламенты лесного фонда и естественного ландшафта .....	23

---

ЛФ - Зона лесного фонда.....	24
ЕЛ - Зона естественного ландшафта, сельскохозяйственных угодий земель сельскохозяйственного назначения .....	24
Статья 80. Градостроительные регламенты зон с особыми условиями использования территории.....	24
ВЗ. Водоохранная зона и зоны прибрежных защитных зон .....	25
ВЗ-1. Зона прибрежной защитной полосы .....	26
ВЗ-2. Водоохранная зона .....	25
Статья 81. Градостроительные регламенты санитарно-защитных зон .....	28
Статья 82. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства .....	33

### **ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

#### **Глава XVII. Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

##### **Статья 69. Градостроительное зонирование и установление градостроительных регламентов муниципального образования Межборный сельсовет**

1. В целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов правового использования территорий в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами проводится градостроительное зонирование территории муниципального образования Межборный сельсовет, отражающее особенности использования территорий.

2. Для определения параметров правового использования территории Межборного сельсовета устанавливаются территориальные зоны следующих видов: жилые, общественно-деловые, производственные, инженерной и транспортной инфраструктур, рекреационные, сельскохозяйственного использования, специального назначения и иные в соответствии с положениями статьи 12 настоящих Правил.

Каждый вид территориальной зоны в зависимости от характера использования и застройки территории на карте градостроительного зонирования получает своё кодовое обозначение, включающее буквенный и цифровой символ.

##### **Статья 70. Ограничения по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям**

Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах установлены в соответствии с нормативными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Курганской области.

Описание установленных ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям отражено в статьях 80 и 81 Настоящих Правил.

##### **Статья 71. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территорий муниципального образования Межборный сельсовет**

На территории Межборного сельсовета в соответствии с картой градостроительного зонирования выделяются следующие виды территориальных зон, представленные в таблице 1.

Таблица 1

**Виды территориальных зон**

Кодовое обозначение территориальных зон	Наименование территориальных зон	Краткое описание
1	2	3
Жилые зоны:		
Ж-1	Зона индивидуальной и малоэтажной многоквартирной застройки	Жилые зоны существующей застройки, предназначены для размещения индивидуальных жилых домов с приусадебными земельными участками, многоквартирных жилых домов до 3-х этажей, а также для жилой застройки иных видов.
Ж-2	Зона перспективной индивидуальной и малоэтажной многоквартирной застройки	Жилые зоны перспективной застройки, предназначены для размещения индивидуальных жилых домов с приусадебными земельными участками, многоквартирных жилых домов до 3-х этажей, а также для жилой застройки иных видов. Зона выделена для формирования жилых районов с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления.
Зона инженерной и транспортной инфраструктур:		
ИТ-1	Зона транспортной инфраструктуры	Зоны инженерной и транспортной инфраструктур выделены для обеспечения правовых условий формирования объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта, трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов для таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.
ИТ-2	Зона инженерной инфраструктуры	
Общественно-деловая зона:		
ОД	Общественно-деловая зона	Общественно-деловая зона предназначена для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан. В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловой зоне, включаются жилые дома, гостиницы, гаражи.

<b>Производственные зоны</b>		
П-1	Коммунально-складская зона	Коммунально-складская зона выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий размещения промышленных предприятий, коммунально-складских объектов, сельскохозяйственных предприятий, сооружений транспорта, деятельность которых связана с низкими уровнями шума и загрязнения, при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.
П-2	Зона предприятий III-V классов опасности	Зона П-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз III-V класса опасности, имеющих санитарно-защитную зону 300 м – для предприятий III класса опасности; 100 м — для IV класса опасности и 50 м — для V класса опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.
<b>Зона рекреационного назначения:</b>		
РЗ 1	Зона мест отдыха общего пользования	Зона мест отдыха общего пользования предназначена для организации парков, скверов, бульваров, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения
РЗ 2	Озелененные территории специального назначения	К озелененным территориям специального назначения в соответствии с ГОСТ 28329-89 относятся участки санитарно-защитных, водоохранных, защитно-мелиоративных, противопожарных зон, кладбищ, насаждения вдоль автомобильных и железных дорог, ботанические, зоологические и плодовые сады, питомники, цветочно-оранжерейные хозяйства.
<b>Зона сельскохозяйственного использования:</b>		
СХ-1	Зона сельхозиспользования (пашни, огороды)	Зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями
СХ-2	Зона сельхозиспользования (объекты строительства сельскохозяйственного назначения)	Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенная для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.
<b>Зоны специального назначения:</b>		

СН-1	Зона размещения кладбищ	В состав зоны СН-1 включаются территории, занятые кладбищами и крематориями.
СН-2	Зона размещения скотомогильников	В состав зоны СН-2 включаются территории скотомогильников (биотермические ямы), предназначенные для обеззараживания, уничтожения сжиганием или захоронения биологических отходов (трупов животных и птиц, отходов, получаемых при переработке пищевого и непищевого сырья животного происхождения).
СН-3	Зона размещения, складирования и хранения ТБО	В состав зоны СН-3 включаются территории свалок и площадок временного хранения ТБО, объектов размещения отходов потребления и иных объектов, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.
Водоохранная зона и зоны прибрежных защитных полос:		
ВЗ-1	Зона прибрежных защитных полос	Зоны введены для отображения водоохранных зон и прибрежных защитных полос на схемах. Использован нормативно - правовой подход, который предполагает установление размеров водоохранных зон и прибрежных защитных полос в зависимости от акватории водоёма на основе утвержденных федеральных нормативов.
ВЗ-2	Водоохранная зона	
Лесного фонда и естественного ландшафта:		
ЛФ	Зона лесного фонда	Порядок об охране и использовании земель лесного фонда регулируется Земельным кодексом РФ и лесным законодательством (п.6 статьи 101 Земельного кодекса РФ).
ЕЛ	Зона естественного ландшафта, сельскохозяйственных угодий земель сельскохозяйственного назначения	Использование земельных участков в данной зоне регламентируется Земельным кодексом РФ, Градостроительным кодексом, Федеральным законом от 21.12.2004 N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" и другими законодательными актами федерального, регионального и местного законодательства в сфере использования земель сельскохозяйственного назначения.

## Статья 72. Градостроительные регламенты жилой зоны

### Ж-1. Зона индивидуальной и малоэтажной многоквартирной застройки

1. Жилые зоны предназначены для застройки многоквартирными жилыми домами до 3-х этажей, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками, а также для жилой застройки иных видов.

В жилых зонах размещаются объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения, допускается строительство иных объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду.

Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов поселений комфортного жилья со средней и низкой плотностью застройки посредством преимущественного размещения отдельно стоящих многоквартирных домов, блокированных двухквартирных и блокированных многоквартирных домов.

2. **Основные виды** разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) отдельно стоящие жилые дома с приусадебными участками, предназначенные для проживания одной или двух семей;

2) жилые дома блокированной застройки (жилые дома, состоящие из нескольких блоков, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи и имеет отдельный выход на территорию общего пользования);

3) магазины, торговой площадью до 100 кв.м;

4) детские дошкольные учреждения общего типа, специализированные, оздоровительные;

5) школы общеобразовательные, специализированные, межшкольные учебно-производственные комбинаты.

3. **Вспомогательные виды** разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) хозяйственные постройки на приусадебном участке;

2) бани, сауны на приусадебном участке;

3) сады, огороды, палисадники на приусадебном участке;

4) парники, теплицы, оранжереи на приусадебном участке;

5) резервуары для хранения воды на приусадебном участке;

6) артезианские скважины, индивидуальные колодцы, надворные туалеты на приусадебном участке;

7) отдельно стоящий или встроенный в жилой дом гараж или открытая стоянка на приусадебном участке;

8) объекты пожарной охраны;

9) колодцы общественного пользования (временно, до подключения к сети центрального водоснабжения);

10) пункты первой медицинской помощи;

11) магистральные сети и объекты инженерной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов данной зоны;

12) жилищно-эксплуатационные предприятия;

13) временные сооружения для обслуживания населения;

14) зеленые насаждения общего пользования;

15) остановочные павильоны, посадочные площадки общественного транспорта;

16) пешеходные переходы;

17) пешеходные тротуары, площади;

18) малые архитектурные формы, рекламные установки;

19) отделения милиции, посты милиции, ГИБДД.

4. **Условно разрешенные** виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) внешкольные учреждения;



- 2) спортивные здания и крытые сооружения, открытые спортивные сооружения;
- 3) раздаточные пункты молочных кухонь;
- 4) бани, банно-оздоровительные комплексы;
- 5) прачечные и химчистки самообслуживания;
- 6) предприятия розничной торговли (площадью более 100 кв.м.);
- 7) предприятия общественного питания;
- 8) предприятия бытового обслуживания непромышленного характера;
- 9) предприятия кредитования, страхования (отделения банков и страховых организаций);
- 10) отделения связи, почтамты, телеграфы, АТС;
- 11) библиотеки;
- 12) культовые объекты (часовни, церкви, соборы, монастыри);
- 13) мемориальные комплексы, памятники истории и культуры;
- 14) водоемы природные и искусственные;
- 15) парки культуры и отдыха;
- 16) бульвары и скверы;
- 17) мотели, кемпинги;
- 18) предприятия, связанные с индивидуальной трудовой деятельностью, в соответствии с санитарными и противопожарными нормами.

Таблица 2

№	Кодовое обозначение территориальной зоны	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь							Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
		Минимальная площадь земельных участков, (га)	Максимальная площадь земельных участков, (га)	Минимальная ширина земельных участков, (м)	Максимальная ширина земельных участков, (м)	Минимальная длина земельных участков, (м)	Максимальная длина земельных участков, (м)	Норма делимости** (м)	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, (м)	Минимальное количество этажей этажей зданий, строений, сооружений, (ед.)	Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений, (ед.)	Предельная высота зданий, строений, сооружений (м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка* (процент)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	Ж-1	0,04	0,4	НПУ*	НПУ	НПУ	НПУ	0,04	3	1	3	12	49

\* НПУ - не подлежит установлению.

\*\* Неделимым является земельный участок, при разделении которого площади вновь формируемых земельных участков меньше нормы делимости.

## Ж-2. Зона перспективной индивидуальной и малоэтажной многоквартирной застройки

1. Зона многоквартирной малоэтажной (до 3-х этажей) жилой застройки предназначена для развития жилищного строительства любого типа. Зона планируемой жилой застройки выделена для формирования жилых районов с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления.

2. **Основные виды** разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- 1) блокированные многоквартирные жилые дома;
- 2) многоквартирные дома;
- 3) индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками, а также жилая застройка иных видов.
- 4) детские дошкольные учреждения общего типа, специализированные, оздоровительные;
- 5) школы общеобразовательные, специализированные школы, межшкольные учебно-производственные комбинаты;
- 6) внешкольные учреждения;
- 7) отделения и узлы связи, почтамты, телеграфы, АТС;

Общество с ограниченной ответственностью «Архстройпроект»

- 8) библиотеки;
- 9) мини-предприятия розничной торговли, площадью не более 200 кв. м;
- 10) мини-предприятия общественного питания, площадью не более 100 кв. м;
- 11) предприятия бытового обслуживания.

3. **Вспомогательные виды** разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- 1) резервуары для хранения воды;
- 2) магистральные сети и объекты инженерной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов данной зоны;
- 3) жилищно-эксплуатационные предприятия;
- 4) временные сооружения для обслуживания населения;
- 5) аптеки, пункты первой медицинской необходимости;
- 6) палисадники при блокированных домах;
- 7) объекты пожарной охраны;
- 8) зеленые насаждения общего пользования;
- 9) остановочные павильоны, посадочные площадки общественного транспорта;
- 10) пешеходные переходы;
- 11) пешеходные тротуары, площади;
- 12) малые архитектурные формы, рекламные установки;
- 13) спортплощадки, теннисные корты;
- 14) временные сооружения для обслуживания населения;
- 15) открытые стоянки автотранспорта;
- 16) отделения милиции, посты милиции, ГИБДД.

4. **Условно разрешенные виды** использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- 1) спортивные здания и крытые сооружения, открытые спортивные сооружения;
- 2) залы, клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых);
- 3) раздаточные пункты молочных кухонь;
- 4) бани, банно-оздоровительные комплексы;
- 5) прачечные и химчистки самообслуживания;
- 6) предприятия розничной торговли, площадью более 100 кв. м;
- 7) предприятия общественного питания, площадью более 100 кв. м;
- 8) предприятия бытового обслуживания непромышленного характера;
- 9) предприятия кредитования, страхования (отделения банков и страховых организаций);
- 10) отделения связи, почтамты, телеграфы, АТС;
- 11) культовые объекты (часовни, церкви, соборы, монастыри);
- 12) мемориальные комплексы, памятники истории и культуры;
- 13) водоемы природные и искусственные;
- 14) парки культуры и отдыха;
- 15) бульвары и скверы;
- 16) мотели, кемпинги;
- 17) предприятия, связанные с индивидуальной трудовой деятельностью, в соответствии с санитарными и противопожарными нормами.

Таблица 3

№	Код овое	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь	Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
---	-------------	--	--

		Минимальная площадь земельных участков, (га)	Максимальная площадь земельных участков, (га)	Минимальная ширина земельных участков, (м)	Максимальная ширина земельных участков, (м)	Минимальная длина земельных участков, (м)	Максимальная длина земельных участков, (м)	Норма делимости**, (м)	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, (м)	Минимальное количество этажей зданий, строений, сооружений, (ед.)	Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений, (ед.)	Предельная высота зданий, строений, сооружений (м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка*, (процент)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	Ж-2	0,06	0,15	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	0,06	3	1	3	13,6	55

\* НПУ - не подлежит установлению.

\*\* Неделимым является земельный участок, при разделении которого площади вновь формируемых земельных участков меньше нормы делимости.

## Статья 73. Градостроительные регламенты зоны инженерной и транспортной инфраструктуры

### ИТ-1. Зоны транспортной инфраструктуры

– Зона транспортной инфраструктуры предназначена для размещения и функционирования объектов и линейных сооружений внешнего (магистрального) автомобильного транспорта, а также магистралей для осуществления транспортных и пешеходных связей между различными частями населённых пунктов (улиц и тротуаров).

– Территории в границах отвода сооружений и коммуникаций транспорта и их санитарно-защитных зон подлежат благоустройству и озеленению с учетом технических и эксплуатационных характеристик этих объектов. Благоустройство и озеленение указанных территорий осуществляется за счет собственников, владельцев, пользователей этих коммуникаций (объектов).

#### – Основные виды разрешённого использования:

—дороги регионального и местного значения, местные улицы и проезды.

#### – Вспомогательные виды разрешенного использования

**недвижимости:** —автобусные павильоны и остановочные комплексы;

—тротуары и пешеходные дорожки.

#### – Условно разрешенные виды использования:

—станции технического обслуживания автотранспорта; —объекты мелкорозничной торговли (киоски, павильоны, палатки); —посты ГИБДД;

—автостоянки открытого типа общего пользования;

—дорожные ограждения;

—велодорожки;

—полосы защитных лесонасаждений.

Таблица 4

№	Кодовое обозначение территориальной зоны	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь							Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
		Минимальная площадь земельных участков, (га)	Максимальная площадь земельных участков, (га)	Минимальная ширина земельных участков, (м)	Максимальная ширина земельных участков, (м)	Минимальная длина земельных участков, (м)	Максимальная длина земельных участков, (м)	Норма делимости**, (м)	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, (м)	Минимальное количество этажей зданий, строений, сооружений, (ед.)	Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений, (ед.)	Предельная высота зданий, строений, сооружений (м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка*, (процент)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	ИТ1	0,01	10,0	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	0,01	3	1	1	НПУ	50

\* НПУ - не подлежит установлению.

\*\* Неделимым является земельный участок, при разделении которого площади вновь формируемых земельных участков меньше нормы делимости.

## ИТ-2. Зона инженерной инфраструктуры

– Зона инженерной инфраструктуры выделена для обеспечения правовых условий использования участков, занятых объектами инженерной инфраструктуры и предназначена для размещения и функционирования инженерных сооружений, коммуникаций связи, инженерных сетей и оборудования, магистрального трубопроводного транспорта.

– **Основные виды** разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- линии связи, АТС;
- линии электропередач;
- магистральные сети и объекты инженерной инфраструктуры;
- магистральные трубопроводы (газопроводы, нефтепроводы, нефтепродуктопроводы).
- источники группового водоснабжения, водонапорные и водозаборные сооружения, водопроводные сооружения;

- сооружения электроснабжения и газоснабжения;
- оптико-волоконные линии связи.

– **Вспомогательные виды разрешённого использования:**

– распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, котельные, центральные и индивидуальные тепловые пункты;

– наземные сооружения линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП и т. д.

- очистные сооружения поверхностного стока и локальные очистные сооружения;
- канализационные насосные станции, наземные сооружения канализационных сетей;
- зелёных насаждений, выполняющих специальные функции (озеленение санитарно-

защитных зон);

– повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины;

- газораспределительные пункты.

– **Условно разрешённые виды использования:**

б) объекты жилищно-коммунального хозяйства, необходимые для эксплуатации устройств и объектов инженерного обеспечения;

7) разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией данных объектов по согласованию со специально уполномоченным органами в области санитарного благополучия населения.

Таблица 5

№	Кодовое обозначение территориальной зоны	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь							Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
		Минимальная площадь земельных участков, (га)	Максимальная площадь земельных участков, (га)	Минимальная ширина земельных участков, (м)	Максимальная ширина земельных участков, (м)	Минимальная длина земельных участков, (м)	Максимальная длина земельных участков, (м)	Норма делимости**, (м)	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, (м)	Минимальное количество этажей зданий, строений, сооружений, (ед.)	Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений, (ед.)	Предельная высота зданий, строений, сооружений (м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка*, (процент)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	ИТ2	0,01	10,0	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	0,01	3	1	1	НПУ	50

\* НПУ - не подлежит установлению.

**\*\* Неделимым** является земельный участок, при разделении которого площади вновь формируемых земельных участков меньше нормы делимости.

## **Статья 74. Градостроительные регламенты общественно-деловой зоны**

### **ОД. Общественно-деловая зона**

1. В сельсовете формируется поселенческая общественно-деловая зона, являющаяся центром сельского поселения.

В сельских населенных пунктах формируется общественно-деловая зона, дополняемая объектами повседневного обслуживания в жилой застройке.

2. Общественно-деловая зона предназначена для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан. В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловой зоне, включаются жилые дома, гостиницы, гаражи.

Общественно-деловая зона выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов, где сочетаются административные, управленческие и иные учреждения уровня сельской территории, коммерческие учреждения, офисы и жилая застройка в зданиях смешанного назначения при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

3. **Основные виды** разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) жилые помещения в зданиях смешанного использования, на верхних этажах над помещениями, где разрешена коммерческая деятельность

2) общежития, гостиницы, дома приема гостей;

3) детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

4) школы начальные и средние;

5) заведения среднего специального образования;

6) залы, клубы, центры встреч, обмена и распространения информации, социальной поддержки (для детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения;

7) библиотеки, архивы, информационные центры;

8) музеи, выставочные залы;

9) танцзалы, дискотеки;

10) кинотеатры, видеосалоны;

11) аптеки;

12) пункты первой медицинской помощи;

13) пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты обслуживания;

14) почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;

15) бани;

16) магазины без ограничения профиля и ассортимента, включая расположенные снаружи здания, в том числе магазины товаров первой необходимости;

17) кафе, закусочные, столовые;

18) административные и общественные организации, офисы, конторы;

19) отделения банков, другие финансовые учреждения;

20) объекты, связанные с отправлением культа;

21) скверы, бульвары, сады;

22) спортзалы;

23) временные сооружения для обслуживания населения;

24) мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованые изделия, изделия народных

промыслов);

25) общественные туалеты;

26) отделения, участковые пункты милиции.

4. **Вспомогательные виды** разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) открытое или встроенное место парковки легковых автомобилей на каждые 30 кв. м общей площади зданий общественного назначения;

2) коммерческие гаражи (подземные или наземные) в зданиях общей площадью более 400 кв. м, на участках площадью более 500 кв. м;

3) спортплощадки;

4) магистральные сети и объекты инженерной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов данной зоны;

5) жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

6) объекты пожарной охраны;

7) зеленые насаждения общего пользования;

8) остановочные павильоны, посадочные площадки общественного транспорта;

9) пешеходные переходы;

10) пешеходные тротуары, площади;

11) малые архитектурные формы, рекламные установки.

5. **Условно разрешенные виды** использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) станции скорой помощи;

2) больницы;

3) ночлежные дома;

4) рынки открытые и закрытые;

5) автозаправочные станции.

Таблица 6

№	Кодовое обозначение территориальной зоны	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь							Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
		Минимальная площадь земельных участков, (га)	Максимальная площадь земельных участков, (га)	Минимальная ширина земельных участков, (м)	Максимальная ширина земельных участков, (м)	Минимальная длина земельных участков, (м)	Максимальная длина земельных участков, (м)	Норма делимости**, (м)	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, (м)	Минимальное количество этажей зданий, строений, сооружений, (ед.)	Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений, (ед.)	Предельная высота зданий, строений, сооружений (м)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка*, (процент)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	ОД	0,05	2,0	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	0,05	5	1	3	20	50

\* НПУ - не подлежит установлению.

\*\* Неделимым является земельный участок, при разделении которого площади вновь формируемых земельных участков меньше нормы делимости.

## Статья 75. Градостроительные регламенты производственной зоны

Производственные зоны различаются по классам опасности производства, расположенного на их территории: I, II, III, IV, V классы (по убыванию опасности). Промышленные предприятия разрабатывают и утверждают в установленном порядке проекты санитарно-защитных зон и обеспечивают их реализацию, в том числе расселение жителей жилых домов, попадающих в санитарно-защитные зоны, за счет средств этих предприятий. По мере разработки предприятиями проектов санитарно-защитных зон границы зон наносятся на Карту ограничений муниципального образования.

В санитарно-защитных зонах промышленных, транспортных, сельскохозяйственных, коммунальных и складских объектов не допускается новое строительство жилых домов, Общество с ограниченной ответственностью «Архстройпроект»

дошкольных образовательных учреждений, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, садоводческих, дачных и огороднических некоммерческих объединений граждан.

Предприятия I класса опасности - Санитарно-защитная зона (далее СЗЗ) - 1000 м,

– II класса опасности - СЗЗ- 500 м,

– III класса опасности -СЗЗ - 300 м,

– IV класса опасности -СЗЗ -100 м, допускаются к размещению на территории

Межборного сельсовета вне населенных пунктов в установленном законодательством порядке, с соблюдением технических регламентов в области охраны окружающей среды, с учетом результатов публичных слушаний.

## **II-1. Коммунально-складская зона**

1. Коммунально-складская зона выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий размещения промышленных предприятий, коммунально-складских объектов, сельскохозяйственных предприятий, сооружений транспорта, деятельность которых связана с низкими уровнями шума и загрязнения, при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

2. **Основные виды** разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

2) промышленные предприятия V класса опасности с санитарно-защитной зоной - 50 м;

3) сельскохозяйственные предприятия V класса опасности с санитарно-защитной зоной - 50 м;

4) скверы, бульвары;

5) административные организации, офисы, конторы;

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

7) авторемонтные предприятия (СТО), автомойки;

8) автозаправочные станции;

9) отделения, участковые пункты полиции;

10) объекты пожарной охраны;

11) склады и базы для хранения продукции и материалов;

12) производственные базы жилищно-эксплуатационных служб;

13) магазины оптовой торговли;

14) коммерческие гаражи, открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;

15) коллективные индивидуальные гаражи, места долговременного хранения автомобилей;

16) пожарные депо;

17) санитарно-защитные полосы.

3. **Вспомогательные виды** разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) гостиницы;

2) общежития, связанные с производством;

3) клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения;

4) архивы, информационные центры;

5) спортплощадки;

6) пункты первой медицинской помощи;

7) временные сооружения для обслуживания населения;

8) магазины товаров первой необходимости;

9) предприятия бытового обслуживания, художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов;

10) банно-оздоровительные комплексы;

11) кафе, закусочные, столовые (без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков);

12) административные организации, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;

13) ветеринарные приемные пункты;

Общество с ограниченной ответственностью «Архстройпроект»

- 14) общественные туалеты;
- 15) отделения полиции;
- 16) магистральные сети и объекты инженерной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов данной зоны;
- 17) жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.

4. **Условно разрешенные виды** использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- 1) культовые сооружения;
- 2) тюрьмы;
- 3) объекты военного назначения;
- 4) полигоны для отходов, свалки;
- 5) производственные, промышленные, сельскохозяйственные предприятия V класса опасности (с санитарно-защитной зоной не более 50 метров);
- 6) овощехранилища, холодильники;
- 7) общетоварные базы;
- 8) склады ГСМ, нефтехранилища;
- 9) предприятия по обслуживанию коммунального транспорта;
- 10) базы комплектации.

Таблица 7

№	Кодовое обозначение территориальной зоны	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь							Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
		Минимальная площадь земельных участков, (га)	Максимальная площадь земельных участков, (га)	Минимальная ширина земельных участков, (м)	Максимальная ширина земельных участков, (м)	Минимальная длина земельных участков, (м)	Максимальная длина земельных участков, (м)	Норма делимости** (м)	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, (м)	Минимальное количество этажей зданий, строений, сооружений, (ед.)	Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений, (ед.)	Предельная высота зданий, строений, сооружений (м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка*, (процент)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	П-1	0,1	2,0	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	0,1	3	1	2	15	50

\* НПУ - не подлежит установлению.

\*\* Неделимым является земельный участок, при разделении которого площади вновь формируемых земельных участков меньше нормы делимости.

## П-2. Зона предприятий III-V классов опасности

1. Зона предприятий III-V классов опасности выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий размещения промышленных предприятий.

2. **Основные виды** разрешенного использования:

1) площадки производственных объектов-предприятий III-V классов опасности, на которых располагаются здания и сооружения основного и вспомогательного назначения, коммунального инженерно-технического обеспечения;

2) дороги, проезды (ширина проездов – не менее 6м)

3. **Вспомогательные виды разрешенного использования**

1) озелененные территории - из расчета до 15% от площади территории;

2) административные организации, офисы, конторы, гостевые дома (сопутствующие производствам);

3) научные и конструкторские организации;

4) стоянки краткосрочного и долгосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения транспортных средств;

5) объекты обслуживания автомобильного транспорта, стоянки для хранения микроавтобусов, автобусов и грузовых автомобилей, находящихся в личном пользовании граждан; Общество с ограниченной ответственностью «Архстройпроект»



- 6) специализированные учреждения здравоохранения;
- 7) участковые пункты полиции, пожарные депо и объекты пожарной охраны;
- 8) автозаправочные станции;
- 9) предприятия бытового обслуживания;
- 10) предприятия торговли, общественного питания;
- 11) издательства и редакционные офисы с типографиями, банки;
- 12) архивы, информационные центры;
- 13) теле-радио студии.

4. **Условно разрешенные виды** использования:

- 1) культовые сооружения;
- 2) тюрьмы;
- 3) объекты военного назначения;
- 4) полигоны для отходов, свалки.

Таблица 8

№	Кодовое обозначение территориальной зоны	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь							Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
		Минимальная площадь земельных участков, (га)	Максимальная площадь земельных участков, (га)	Минимальная ширина земельных участков, (м)	Максимальная ширина земельных участков, (м)	Минимальная длина земельных участков, (м)	Максимальная длина земельных участков, (м)	Норма делимости**, (м)	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, (м)	Минимальное количество этажей зданий, строений, сооружений, (ед.)	Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений, (ед.)	Предельная высота зданий, строений, сооружений (м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка*, (процент)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	П-2	0,1	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	0,1	3	1	2	15	50

\* НПУ - не подлежит установлению.

\*\* Неделимым является земельный участок, при разделении которого площади вновь формируемых земельных участков меньше нормы делимости.

## Статья 76. Градостроительные регламенты рекреационной зоны

### Р. Зона рекреационного назначения

В состав зоны рекреационного назначения включаются зоны в границах территорий, занятых лесами, скверами, парками, садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

Зоны рекреационного назначения включают:

#### РЗ-1. Зона мест отдыха общего пользования

1. Зона предназначена для организации парков, скверов, бульваров, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения.

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

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

#### 2. Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- места отдыха общего пользования;

Общество с ограниченной ответственностью «Архстройпроект»

- озелененные территории общего пользования;
- парки, скверы, бульвары.

### 3. Условно разрешенные виды использования:

- регулируемая рубка деревьев;
- места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- пляжи;
- зоопарки, зооуголки;
- спортплощадки;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
- общественные туалеты;
- не капитальные строения для кафе и закусочных;
- водозаборы;
- сооружения, коммуникации, объекты инженерной инфраструктуры;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

### 3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1 место парковки легковых автомобилей на 0.5 га территории парка;
- универсальные спортивные и развлекательные комплексы.

Таблица 9

№	Кодовое обозначение территориальной зоны	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь							Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
		Минимальная площадь земельных участков, (га)	Максимальная площадь земельных участков, (га)	Минимальная ширина земельных участков, (м)	Максимальная ширина земельных участков, (м)	Минимальная длина земельных участков, (м)	Максимальная длина земельных участков, (м)	Норма делимости** (м)	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, (м)	Минимальное количество этажей зданий, строений, сооружений, (ед.)	Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений, (ед.)	Предельная высота зданий, строений, сооружений (м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка*, (процент)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	<b>РЗ-1</b>	0,1	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	3	1	2	15	5

\* НПУ - не подлежит установлению.

\*\* Неделимым является земельный участок, при разделении которого площади вновь формируемых земельных участков меньше нормы делимости.

### РЗ-2. Озелененная территория специального назначения

1. К озелененным территориям специального назначения относятся участки санитарно-защитных, водоохранных, защитно-мелиоративных, противопожарных зон, кладбищ, насаждения вдоль автомобильных и железных дорог, ботанические, зоологические и плодовые сады, питомники, цветочно-оранжерейные хозяйства.

Совокупность перечисленных категорий, связанных между собой в единое целое, составляет систему озелененных территорий города

#### Основные виды разрешенного использования:

- защитные зеленые насаждения общей площадью не менее 60% площади СЗЗ для объектов IV, V классов опасности, не менее 50% площади СЗЗ – для объектов II, III классов опасности, не менее 40% площади СЗЗ – для объектов I класса опасности;

- В санитарно-защитных зонах – посадки деревьев и кустарников между предприятием и жилой застройкой, уменьшающие неблагоприятное влияние данного производства на прилегающие жилые районы населенного пункта или производств, требующих особо чистой среды от окружающей застройки;

- В водоохранных зонах – посадки деревьев и кустарников по берегам озер, прудов, водохранилищ и рек, для защиты водоемов от загрязнения, укрепления берегов, откосов, ликвидации оползневых явлений и уменьшения испарения воды;

- В защитно-мелиоративных зонах от неблагоприятных природных явлений – посадки

Общество с ограниченной ответственностью «Архстройпроект»

деревьев и кустарников для защиты населенных пунктов или его отдельных районов от вредного воздействия ветров, снежных и песчаных заносов, для укрепления берегов, откосов, ликвидации оползневых явлений, прекращения оврагообразования и осушения избыточно увлажненных территорий;

- В противопожарных зонах - посадки деревьев и кустарников вокруг складов горючего и других, опасных в пожарном отношении объектов, служащие препятствием для распространения огня при пожаре;

- В насаждениях на кладбищах – посадки деревьев и кустарников для декоративного оформления и благоустройства территории, снижения неблагоприятного влияния транспорта на прилегающие районы населенного пункта;

- В насаждениях вдоль автомобильных и железных дорог – посадки деревьев и кустарников для защиты полотна дороги от снежных и песчаных заносов, а также для формирования ландшафта прилегающих к дорогам территорий;

- Питомники и цветочные хозяйства

– территории, предназначенные для выращивания декоративных растений в открытом грунте, парниках и оранжереях.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1) дорожно-тропиночная сеть для транзитных пешеходов;

2) прокладка инженерных коммуникаций без сплошной рубки насаждений.

3) выборочные рубки только в целях вырубки погибших и поврежденных насаждений (п.2 ст. 105 гл.15 Лесного Кодекса Российской Федерации).

**Условно разрешенные виды использования:**

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

2) спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;

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

4) аптеки;

5) отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;

6) питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;

7) ветеринарные приемные пункты;

8) антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома.

**Таблица 10**

№	Кодовое обозначение территориальной зоны	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь							Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
		Минимальная площадь земельных участков, (га)	Максимальная площадь земельных участков, (га)	Минимальная ширина земельных участков, (м)	Максимальная ширина земельных участков, (м)	Минимальная длина земельных участков, (м)	Максимальная длина земельных участков, (м)	Норма делимости**, (м)	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, (м)	Минимальное количество этажей зданий, строений, сооружений, (ед.)	Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений, (ед.)	Предельная высота зданий, строений, сооружений (м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка*, (процент)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	РЗ-2	0,1	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	3	1	2	15	5

\* НПУ - не подлежит установлению.

\*\* Неделимым является земельный участок, при разделении которого площади вновь формируемых земельных участков меньше нормы делимости.

### СХ. Зона сельскохозяйственного использования

Зона сельскохозяйственного использования выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

В состав зоны сельскохозяйственного использования включаются:

#### СХ-1. Зона сельхозиспользования (пашни, огороды)

1. Зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями;

2. **Основные виды** разрешенного использования:

- выращивание сельскохозяйственных культур;
- зеленые насаждения.

Таблица 11

№	Кодовое обозначение территориальной зоны	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь							Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
		Минимальная площадь земельных участков, (га)	Максимальная площадь земельных участков, (га)	Минимальная ширина земельных участков, (м)	Максимальная ширина земельных участков, (м)	Минимальная длина земельных участков, (м)	Максимальная длина земельных участков, (м)	Норма делимости**, (м)	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, (м)	Минимальное количество этажей зданий, строений, сооружений, (ед.)	Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений, (ед.)	Предельная высота зданий, строений, сооружений (м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка*, (процент)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	СХ-1	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ

\* НПУ - не подлежит установлению.

\*\* Неделимым является земельный участок, при разделении которого площади вновь формируемых земельных участков меньше нормы делимости.

#### СХ-2. Зона сельхозиспользования (объекты строительства сельскохозяйственного назначения)

1. Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенная для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

2. **Основные виды** разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- 1) выращивание сельхозпродукции;
- 2) животноводство (за исключением капитального строительства);
- 3) птицеводство (за исключением капитального строительства).

3. **Вспомогательные виды** разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- 1) лесозащитные полосы;
- 2) пашни мелиорированные;
- 3) пашни немелиорированные;
- 4) фруктовые сады;
- 5) огороды;
- 6) луга, пастбища, сенокосы.

4. **Условно разрешенные виды** использования земельных участков и объектов недвижимости:

- 1) садоводческие, дачные и огороднические некоммерческие объединения граждан;
- 2) животноводство (здания);
- 3) птицеводство (здания).

Таблица 12

№	Кодовое обозначение территориальной зоны	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь							Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
		Минимальная площадь земельных участков, (га)	Максимальная площадь земельных участков, (га)	Минимальная ширина земельных участков, (м)	Максимальная ширина земельных участков, (м)	Минимальная длина земельных участков, (м)	Максимальная длина земельных участков, (м)	Норма делимости**, (м)	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, (м)	Минимальное количество этажей зданий, строений, сооружений, (ед.)	Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений, (ед.)	Предельная высота зданий, строений, сооружений (м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка*, (процент)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	СХ-2	0,01	20	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	3	1	2	15	50

\* НПУ - не подлежит установлению.

\*\* Неделимым является земельный участок, при разделении которого площади вновь формируемых земельных участков меньше нормы делимости.

## Статья 78. Градостроительные регламенты зоны специального назначения

### СН. Зоны специального назначения

#### СН-1. Зона размещения кладбищ и крематориев

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий для размещения специального обслуживания населения, занимающих, как правило, небольшие территории и имеющих относительно небольшое количество работников, при соблюдении видов и параметров разрешенного использования недвижимости в соответствии с ведомственными нормами и правилами размещения и функционирования.

1. **Основные виды разрешенного использования** земельных участков и объектов капитального строительства:

1) действующие кладбища смешанного и традиционного захоронения площадью менее 20 га;

2) крематории;

3) мемориальные комплексы;

4) объекты ритуальных услуг и торговли ритуальной продукцией;

5) бюро похоронного обслуживания.

3. **Вспомогательные виды разрешенного использования** земельных участков и объектов капитального строительства:

1) зелёные насаждения;

2) объекты благоустройства;

3) объекты, обеспечивающие эксплуатацию и функционирование кладбищ;

4) открытые гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

5) магистральные сети и объекты инженерной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов специального назначения.

4. **Условно разрешенные виды использования** земельных участков и объектов недвижимости:

1) крематории, стены скорби;

2) культовые сооружения.

Таблица 13

№	Код овое обоз	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь	Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
---	---------------	---	--

		Минимальная площадь земельных участков, (га)	Максимальная площадь земельных участков, (га)	Минимальная ширина земельных участков, (м)	Максимальная ширина земельных участков, (м)	Минимальная длина земельных участков, (м)	Максимальная длина земельных участков, (м)	Норма делимости** (м)	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, (м)	Минимальное количество этажей зданий, строений, сооружений, (ед.)	Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений, (ед.)	Предельная высота зданий, строений, сооружений (м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка*, (процент)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	СН-1	0,1	20	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	3	1	2	15	10

\* НПУ - не подлежит установлению.

\*\* Неделимым является земельный участок, при разделении которого площади вновь формируемых земельных участков меньше нормы делимости.

### СН-2. Зона размещения скотомогильников

Уровень стояния грунтовых вод должен быть не менее 2 м от поверхности земли.

Размер санитарно-защитной зоны следует принимать для:

- 1) скотомогильников с захоронением в ямах – 1000 м;
- 2) скотомогильников с биологическими камерами – 500 м;

Минимальные расстояния от скотомогильников до скотопрогонов и пастбищ следует принимать 200 м, до автомобильных, железных дорог в зависимости от их категории – 50-300 м.

Размещение скотомогильников (биотермических ям) на территории особо охраняемых территорий (в том числе особо охраняемых природных территориях, водоохранных, пригородных зонах, зонах охраны источников водоснабжения) категорически запрещается.

К скотомогильникам (биотермическим ямам) предусматриваются подъездные пути.

**Основные виды разрешённого использования** — скотомогильники и биотермические ямы.

**Вспомогательные виды разрешенного использования** — автомобильные дороги.

**Условно разрешенных видов использования** земельных участков — нет.

Таблица 14

№	Кодовое обозначение территориальной зоны	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь							Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
		Минимальная площадь земельных участков, (га)	Максимальная площадь земельных участков, (га)	Минимальная ширина земельных участков, (м)	Максимальная ширина земельных участков, (м)	Минимальная длина земельных участков, (м)	Максимальная длина земельных участков, (м)	Норма делимости** (м)	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, (м)	Минимальное количество этажей зданий, строений, сооружений, (ед.)	Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений, (ед.)	Предельная высота зданий, строений, сооружений (м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка*, (процент)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	СН-2	0,06	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	10

\* НПУ - не подлежит установлению.

\*\* Неделимым является земельный участок, при разделении которого площади вновь формируемых земельных участков меньше нормы делимости.

### СН-3. Зона размещения, складирования и захоронения твёрдых бытовых отходов

Объекты размещения отходов производства (далее объекты) предназначены для длительного их хранения и захоронения при условии обеспечения санитарно-эпидемиологической безопасности населения на весь период их эксплуатации и после закрытия.

Объекты располагаются за пределами жилой зоны и на обособленных территориях с обеспечением нормативных санитарно-защитных зон.

Общество с ограниченной ответственностью «Архстройпроект»

Объекты должны располагаться с подветренной стороны по отношению к жилой застройке.

**Размещение объектов не допускается:**

- 1) на территории I, II и III поясов зон санитарной охраны водоисточников;
- 2) в зонах массового загородного отдыха населения и на территории лечебно-оздоровительных учреждений;
- 3) в рекреационных зонах;
- 4) в местах выклинивания водоносных горизонтов;
- 5) на заболачиваемых и подтопленных территориях;
- 6) в границах установленных водоохраных зон открытых водоемов.

Участок для размещения объекта должен располагаться на территориях с уровнем залегания подземных вод на глубине более 20 м с коэффициентом фильтрации подстилающих пород не более  $10^{-6}$  см/с на расстоянии не менее 2 м от земель сельскохозяйственного назначения, используемых для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания.

Размер участка определяется производительностью, видом и классом опасности отходов, технологией переработки, расчетным сроком эксплуатации на 20-25 лет и последующей возможностью использования отходов.

**Основные виды разрешенного использования:**

- объекты, использование которых несовместимо с использованием других видов территориальных зон;
- объекты, создание и использование которых невозможно без установления специальных нормативов и правил.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- объекты эксплуатации полигонов (площадок) ТБО;
- иные вспомогательные производства и административные объекты, связанные с функционированием полигонов и очистных сооружений;
- зеленые насаждения;
- инженерные сооружения и коммуникации.

**Условно разрешенные виды использования**

- мусороперерабатывающие заводы, мусоросортировочные линии;
- полигоны для захоронения не утилизируемых производственных отходов и другие объекты;
- снегоплавильные пункты;
- сооружения по утилизации осадка сточных вод.

**Таблица 15**

№	Кодовое обозначение территориальной зоны	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь							Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
		Минимальная площадь земельных участков, (га)	Максимальная площадь земельных участков, (га)	Минимальная ширина земельных участков, (м)	Максимальная ширина земельных участков, (м)	Минимальная длина земельных участков, (м)	Максимальная длина земельных участков, (м)	Норма делимости** (м)	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, (м)	Минимальное количество этажей зданий, строений, сооружений, (ед.)	Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений, (ед.)	Предельная высота зданий, строений, сооружений (м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка*, (процент)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	СН-3	0,5	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	3	1	3	15	10

\* НПУ - не подлежит установлению.

\*\* Неделимым является земельный участок, при разделении которого площади вновь формируемых земельных участков меньше нормы делимости.

**ЛФ - Зона лесного фонда**

1. **Виды разрешенного использования** (а также параметры разрешенного строительного изменения) земельных участков, иных объектов недвижимости, расположенных в зонах лесного фонда (ЛФ), устанавливаются в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту)

**Таблица 16**

№	Кодовое обозначение территориальной зоны	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь							Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
		Минимальная площадь земельных участков, (га)	Максимальная площадь земельных участков, (га)	Минимальная ширина земельных участков, (м)	Максимальная ширина земельных участков, (м)	Минимальная длина земельных участков, (м)	Максимальная длина земельных участков, (м)	Норма делимости**, (м)	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, (м)	Минимальное количество этажей зданий, строений, сооружений, (ед.)	Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений, (ед.)	Предельная высота зданий, строений, сооружений (м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка*, (процент)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	ЛФ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ

\* НПУ - не подлежит установлению.

\*\* Неделимым является земельный участок, при разделении которого площади вновь формируемых земельных участков меньше нормы делимости.

ЕЛ - Зона естественного ландшафта, сельскохозяйственных угодий земель сельскохозяйственного назначения (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями)

**Таблица 17**

№	Кодовое обозначение территориальной зоны	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь							Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
		Минимальная площадь земельных участков, (га)	Максимальная площадь земельных участков, (га)	Минимальная ширина земельных участков, (м)	Максимальная ширина земельных участков, (м)	Минимальная длина земельных участков, (м)	Максимальная длина земельных участков, (м)	Норма делимости**, (м)	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, (м)	Минимальное количество этажей зданий, строений, сооружений, (ед.)	Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений, (ед.)	Предельная высота зданий, строений, сооружений (м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка*, (процент)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	ЕЛ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ

\* НПУ - не подлежит установлению.

\*\* Неделимым является земельный участок, при разделении которого площади вновь формируемых земельных участков меньше нормы делимости.

## **Статья 80. Градостроительные регламенты зон с особыми условиями использования территории**

В соответствии с действующими положениями Градостроительного кодекса РФ, СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», СНиП 2.05.02-85\* «Автомобильные дороги» приняты следующие ограничения на использование территории сельсовета:

- зоны санитарной охраны водопроводных сооружений населённых пунктов;



- водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы водных объектов, береговые полосы общего пользования;
- защитные, санитарно-защитные зоны от предприятий;
- территории, подверженные воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
- зоны санитарного разрыва от инженерно-транспортных коммуникаций;
- зоны охраны объектов культурного наследия;
- зоны особо охраняемых природных территорий.

Границы этих зон отображены на картах градостроительного зонирования и карте ограничений градостроительной деятельности.

### **Ограничения:**

#### **1. ВЗ. Водоохранная зона и зоны прибрежных защитных полос**

Водоохранная зона и зоны прибрежных защитных полос включает в себя зоны ВЗ-1 - зона прибрежной защитной полосы и зону ВЗ-2 - водоохранную зону.

**1.1. ВЗ-2. Водоохранные зоны** являются установленными в силу ст. 65 ВК РФ на основании самого факта примыкания территории к соответствующему водному объекту. Земельным кодексом РФ (подп.1 п.2 ст.56) такие зоны отнесены к ограничениям прав на землю. Ограничения возникают в силу ст.65 ВК РФ, которая также определяет их содержание, и подлежат кадастровому учету в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. В составе водоохранной зоны выделяются защитные прибрежные полосы и береговые полосы, границы которых подлежат кадастровому учету.

Размеры водоохранных зон водных объектов:

- 1) озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 кв. км - 50 м;
- 2) водоёмы с акваторией более 0,5 кв.км - 200 м.

Ширина водоохранных зон устанавливается от береговой линии, в населенных пунктах при наличии набережных - от парапета набережной.

Водоохранные зоны устанавливаются в соответствии со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации.

#### **3. Размеры и режим использования территории водоохранных зон (далее — ВЗ) и прибрежных защитных полос водных объектов (далее — ПЗП) установлены:**

Ширина ВЗ рек Прод. Пробежная и Старица Глядяна принята в размере 100 (сто) метров.

Ширина ПЗП рек Прод. Пробежная и Старица Глядяна, протекающих по территории Межборного сельсовета, принята в размере 30 (тридцать) метров.

Ширина ВЗ озер Щучье, Головка Старского, Басманка, Глубокое, Глядянка, Кругловуха, Старец и безымянных озер на территории Межборного сельсовета устанавливается в размере 50 (пятьдесят) метров.

Ширина ПЗП озер Щучье, Головка Старского, Басманка, Глубокое, Глядянка, Кругловуха, Старец и безымянных озер на территории Межборного сельсовета устанавливается в размере 20 (двадцать) метров.

#### **В границах водоохранных зон запрещается:**

- 1) использование сточных вод для удобрения почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах водоохранных 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, Общество с ограниченной ответственностью «Архстройпроект»

засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Водный Кодекс РФ предусматривает, что береговая линия вдоль реки, ручья, канала, озера, обводненного карьера, пруда, водохранилища является объектом общего пользования и полосой земли вдоль береговой линии предназначена для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров. Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования. Осуществлять строительство на береговой линии не разрешается.

Собственники земельных участков вдоль береговой линии могут оградить свой участок на расстоянии не менее 20 метров от водоема.

Прибрежные защитные полосы, как правило, должны быть заняты древесно - кустарниковой растительностью или залужены.

**Таблица 18**

№	Кодовое обозначение территориальной зоны	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь							Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
		Минимальная площадь земельных участков, (га)	Максимальная площадь земельных участков, (га)	Минимальная ширина земельных участков, (м)	Максимальная ширина земельных участков, (м)	Минимальная длина земельных участков, (м)	Максимальная длина земельных участков, (м)	Норма делимости**, (м)	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, (м)	Минимальное количество этажей зданий, строений, сооружений, (ед.)	Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений, (ед.)	Предельная высота зданий, строений, сооружений (м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка*, (процент)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	ВЗ-2	0,01	10	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	3	1	3	НПУ	40

\* НПУ - не подлежит установлению.

\*\* Неделимым является земельный участок, при разделении которого площади вновь формируемых земельных участков меньше нормы делимости.

## **1.2. ВЗ-1. Зона прибрежной защитной полосы**

Прибрежная защитная полоса - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования.

**В границах прибрежных защитных полос** наряду с установленными ч.15 ст.65 ВК РФ ограничениями запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Установление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос

водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

В дальнейшем необходимо уточнить выделенные границы на местности и разработать проект ВЗ и ПЗП водных объектов с учетом гидрологических, морфологических и ландшафтных особенностей территории.

На основании ст. 6 Водного Кодекса РФ полоса вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначена для общего пользования.

Участки земель в пределах прибрежных защитных полос предоставляются для размещения объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных и Обществу с ограниченной ответственностью «Архстройпроект»

гидротехнических сооружений при наличии лицензий на водопользование, в которых устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима.

Прибрежные защитные полосы, как правило, должны быть заняты древесно - кустарниковой растительностью или залужены.

Поддержание в надлежащем состоянии водоохраных зон, прибрежных защитных полос и водоохраных знаков возлагается на водопользователей. Собственники земель, землевладельцы и землепользователи, на землях которых находятся водоохраные зоны и прибрежные защитные полосы, обязаны соблюдать установленный режим использования этих зон и полос.

Закрепление на местности границ водоохраных зон и границ прибрежных защитных полос специальными информационными знаками осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

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

При установлении на водных объектах зон санитарной охраны источников централизованного хозяйственно - питьевого водоснабжения минимальные размеры водоохраных зон и режим хозяйственной деятельности в них определяется санитарными правилами и нормами.

Государственный контроль за соблюдением порядка установления размеров и границ, а также режима хозяйственной и иной деятельности в пределах водоохраных зон и прибрежных защитных полос возложен на органы исполнительной власти субъектов РФ, бассейновые и другие территориальные органы управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов РФ, специально уполномоченные государственные органы в области охраны окружающей природной среды, государственные органы управления использованием и охраной земель и специально уполномоченные органы управления лесным хозяйством в пределах их полномочий.

Лица, виновные в нарушении режима использования территорий, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

**Таблица 19**

№	Кодовое обозначение территориальной зоны	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь							Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
		Минимальная площадь земельных участков, (га)	Максимальная площадь земельных участков, (га)	Минимальная ширина земельных участков, (м)	Максимальная ширина земельных участков, (м)	Минимальная длина земельных участков, (м)	Максимальная длина земельных участков, (м)	Норма делимости** (м)	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, (м)	Минимальное количество этажей зданий, строений, сооружений, (ед.)	Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений, (ед.)	Предельная высота зданий, строений, сооружений (м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка*, (процент)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	<b>ВЗ-1</b>	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ

\* НПУ - не подлежит установлению.

\*\* Неделимым является земельный участок, при разделении которого площади вновь формируемых земельных участков меньше нормы делимости.

## **Статья 81. Градостроительные регламенты санитарно-защитных зон**

1. Санитарно-защитные зоны (далее — СЗЗ) установлены на основании СанПиН 2.2.1/2.2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» для предприятий, зданий и сооружений промышленного назначения, транспорта, связи, энергетики, сельского хозяйства, энергетики, объектов Общества с ограниченной ответственностью «Архстройпроект»

коммунального назначения и других, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровья человека:

- 1) предприятия I класса опасности - 1000 м;
- 2) предприятия II класса опасности - 500 м (полигоны и участки компостирования твердых бытовых отходов);
- 3) предприятия III класса опасности - 300 м (кладбища смешанного и традиционного захоронения площадью менее 20 га);
- 4) предприятия IV класса опасности - 100 м (гаражи и парки по ремонту, технологическому обслуживанию и хранению сельскохозяйственной техники; склады горюче-смазочных материалов);
- 5) предприятия V класса опасности - 50 м (автозаправочные станции, мойки автомобилей до двух постов, станция технического обслуживания, гаражи боксового типа для постоянного хранения легковых автомобилей, коллективные погреба, антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи, магистральные автомобильные дороги, производственные базы предприятий);
- 6) котельные;
- 7) СЗЗ могут приниматься по проекту расчета нормативов предельно допустимых выбросов загрязняющих веществ в атмосферу;
- 8) на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее - ЗСО) в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения устанавливается специальный режим использования территории, включающий комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

Содержание указанного режима установлено СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения".

Использование территории СЗЗ осуществляется с учетом ограничений, установленных санитарными нормами и правилами СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, Градостроительным кодексом Российской Федерации, градостроительными нормами и правилами и другими действующим правовыми актами.

Санитарными правилами и нормативами **не допускается размещение** следующих объектов на территории СЗЗ, предприятий других отраслей промышленности и в зоне их влияния:

- 1) В санитарно-защитной зоне:
  - объектов для проживания людей;
  - коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
  - спортивных сооружений, парков, образовательных и детских учреждений, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования.
- 2) В границах СЗЗ и на территории предприятий других отраслей промышленности:
  - предприятия пищевых отраслей промышленности,
  - оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов,
  - комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.

В границах санитарно-защитной зоны **допускается размещать**:

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

- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса опасности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством, обязательно требование отсутствия превышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при совместном учете воздействий.

- пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения.

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, Общество с ограниченной ответственностью «Архстройпроект»

помещения для пребывания работающих по вахтовому методу, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электрические подстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

- новые пищевые объекты в СЗЗ предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции при исключении их взаимного негативного воздействия.

Объекты, размещение которых в пределах СЗЗ разрешено, не должны занимать более 30% ее территории.

4. Конкретные требования по созданию СЗЗ и их режиму регулируются Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами СанПиН 2.2.1/2.1.1.1031-01 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03 «Проектирование, строительство, реконструкция и эксплуатация предприятий, планировка и застройка населенных мест».

СЗЗ должна иметь последовательную проработку ее территориальной организации, озеленения и благоустройства на всех этапах разработки всех видов градостроительной, предпроектной и проектной документации, строительства и эксплуатации отдельного предприятия или промышленного комплекса.

Утвержденный проект организации санитарно-защитной зоны является правовой основой для установления (изменения, отмены) границ СЗЗ как линий градостроительного регулирования территории.

Таблица 20

**Санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы существующих и проектируемых объектов в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»**

№ п/п	Назначение объекта	Размер ограничений, м
1	Автозаправочная станция (АЗС), автогазозаправочная станция	100
2	Автомойка до 2-х постов	100
3	Автостанция	50
4	Автотранспортное предприятие	100
5	Асфальто-бетонный завод	500
6	Баня	100
7	Бассейн	50
8	Ветлечебница	100
9	Гараж для техники	50
10	ДРСУ	100
11	Земли сельскохозяйственных угодий	300
12	Зернохранилище	100
13	Зона охраны источников питьевого водоснабжения: 1 — пояс 2 — пояс 3 — пояс	30 50 100

№ п/п	Назначение объекта	Размер ограничений, м
14	Кладбище	100
15	Комбикормовый завод	300
16	Котельная	50
17	Культурно - досуговый комплекс	50
18	Мачтовое сооружение	30
19	Маслозавод	50
20	Машино-тракторные мастерские	300
21	Молокозавод	50
22	Молочная ферма КРС (до 60 голов)	100
23	Мукомольный цех	50
24	Мусороперерабатывающий завод мощностью до 40 тыс.т/год	500
25	Обработка сельскохозяйственных угодий пестицидами с применением тракторов (от границ поля до населённого пункта)	300
26	Объекты по добыче промысловых рыб	300
27	Овощехранилище	50
28	Парк междугороднего автотранспорта	100
29	Площадка компостирования ТБО	500
30	Поля ассенизации	1000
31	Производство лесопильное	100
32	Производство металлоштамп	50
33	Птицеводческое хозяйство	300
34	Пункт приема металла	50
35	Районная электростанция, понизительная подстанция	20
36	Рынок	50
37	РЭС	20
38	Свалка ТБО	1000
39	Свиноферма до 100 голов	100
40	Склады	50
41	Склад пестицидов	100
42	Скотомогильник	1000
43	Силосные ямы	100
44	Спортивный комплекс	50
45	Стадион со стационарными трибунами до 100 мест	50
46	Станция технического обслуживания	50
47	Столярный цех, пилорама, деревообрабатывающий цех, лесопильный цех	100
48	Тепличное хозяйство	100
49	Торговый комплекс	50

№ п/п	Назначение объекта	Размер ограничений, м
50	Ферма КРС (менее 1200 голов)	300
51	Цех по выпечке хлеба	50
52	Цех по изготовлению круп	50
53	Цех по приготовлению кормов	100
54	Швейная фабрика	50
55	Мельницы производительностью от 0,5 до 2 т/ час	100
56	Промышленные установки для низкотемпературного хранения пищевых продуктов емкостью до 600 т	50

**3. Зона санитарной охраны водопроводных сооружений** должна включать водозаборные сооружения, водохранилища, водоподводящие каналы, а также полосу прокладки водоводов.

Согласно СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения", все водозаборные объекты (в том числе артезианские скважины) должны иметь зоны санитарной охраны (ЗСО), согласованные с соответствующими органами надзора. Поясами охраны от загрязнения обеспечиваются как наземные, так и подземные источники водоснабжения.

Зона санитарной охраны водозаборов имеет три пояса:

1. **I пояс** - пояс строгого режима.
2. **II пояс** - охрана от бактериальных загрязнений.
3. **III пояс** - охрана от химических загрязнений.

**1. I пояс зоны санитарной охраны** источников водоснабжения, пояс строгого режима для подземного водного источника, представляет собой полосу шириной в 30 м вокруг станции I подъема единичного водозабора. Пояс строгого режима призван обеспечить надежную защиту водозахватных устройств от умышленного или случайного загрязнения. На данной территории строго запрещено проживание людей, а также строительство и размещение любых сооружений и зданий, не имеющих непосредственного отношения к эксплуатации водозабора. На территории I пояса ЗСО строго запрещено присутствие посторонних лиц, содержание домашних животных и сельскохозяйственного скота, использование ядохимикатов и органических удобрений для посевов и насаждений. Территория **I пояса ЗСО** находится под охраной. Данный земельный участок отчуждается, внутри зоны строгого режима обычно создается искусственное покрытие - асфальтовое или гравийно-галечное. Для предупреждения загрязнения территории пояса строгого режима, расположенные в непосредственной близости к его границам земельные участки нуждаются в определенном благоустройстве. Особенно данные меры касаются территорий с расположенными на них жилыми и производственными объектами.

**2. II пояс** - пояс ограничений. Предназначение второго пояса зоны санитарной охраны заключается в защите подземного источника водоснабжения от микробного загрязнения. Размеры пояса ограничений определяются по гидродинамическим и миграционным показателям. Границы второго пояса ЗСО рассчитываются исходя из срока выживания различных болезнетворных микробов в подземных водах. В пределах II пояса запрещено ведение всех видов строительства, ведущих к разрушению перекрывающих водоносный горизонт горных пород и пластов. Кроме того, строго запрещается загрязнять территорию II пояса ЗСО нечистотами, применять ядохимикаты и удобрения. Во втором поясе также запрещено размещение кладбищ, скотомогильников, хранилищ, складов ГСМ, полигонов ТБО, животноводческих и птицеводческих хозяйств, выпас скота, распашка земли и т.п.

**3. III пояс зоны санитарной охраны** скважины предназначен для защиты подземного водного источника от химического загрязнения. Для расчета границ III пояса ЗСО необходимо определить скорость миграции химических загрязняющих веществ. Расчетный срок эксплуатации составляет не менее 25 лет. Существует ряд ограничений по использованию территории III пояса зоны санитарной охраны. Здесь строго запрещено размещение любых объектов, способных стать Обществом с ограниченной ответственностью «Архстройпроект»

причиной химического загрязнения. К таким объектам относятся шламонакопители, склады минеральных удобрений, ядохимикатов, ГСМ и т.п.

Расчет размеров II и III поясов зон санитарной охраны артезианской скважины базируется на определении промежутка времени, за которое бактериальное или химическое загрязнение, достигнет водозабора. Границы поясов располагаются исходя из обеспечения максимальной защиты водного источника от возможных загрязнений.



**Статья 83. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

Сводная таблица с предельными размерами земельных участков, в том числе их площадью, и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства приведена ниже.

**Таблица 21**

№	Кодовое обозначение территориальных зон	Градостроительные регламенты территориальных зон											
		Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь							Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
		Минимальная площадь земельных участков, (га)	Максимальная площадь земельных участков, (га)	Минимальная ширина земельных участков, (м)	Максимальная ширина земельных участков, (м)	Минимальная длина земельных участков, (м)	Максимальная длина земельных участков, (м)	Норма делимости**, (м)	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, (м)	Минимальное количество этажей зданий, строений, сооружений, (ед.)	Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений, (ед.)	Предельная высота зданий, строений, сооружений (м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, (процент)
1	Ж-1	0,04	0,4	НПУ*	НПУ	НПУ	НПУ	0,04	3	1	3	12	49
2	Ж-2	0,06	0,15	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	0,06	3	1	3	13,6	55
3	ИТ-1	0,01	10,0	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	0,01	3	1	1	НПУ	50
4	ИТ-2	0,01	10,0	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	0,01	3	1	1	НПУ	50
5	ОД	0,05	2,0	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	0,05	5	1	3	20	50
6	П-1	0,1	2,0	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	0,1	3	1	2	15	50
7	П-2	0,1	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	0,1	3	1	2	15	50
8	РЗ-1	0,1	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	3	1	2	15	5
9	РЗ-2	0,1	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	3	1	2	15	5
10	СХ-1	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ
11	СХ-2	0,01	20	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	3	1	2	15	50
12	СН-1	0,1	20	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	3	1	2	15	10
13	СН-2	0,06	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	10
14	СН-3	0,5	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	3	1	3	15	10
15	ВЗ-1	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ
16	ВЗ-2	0,01	10	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	3	1	3	НПУ	40
17	ЛФ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ
18	ЕЛ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ	НПУ

\* НПУ - не подлежит установлению.

\*\* Неделимым является земельный участок, при разделении которого площади вновь формируемых земельных участков меньше нормы делимости.