



Общество с ограниченной ответственностью

«Архстройпроект»

г.Курган, ул.К.Мяготина, 117/VI

тел.8(3522)623-000, 46-64-35

e-mail: asp45@mail.ru

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ЧИСТОВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА
АЛЬМЕНЕВСКОГО РАЙОНА
КУРГАНСКОЙ ОБЛАСТИ**

ТОМ 2

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Директор

А.И. Александров

Главный инженер проекта

Н.Т. Русаков

Главный архитектор проекта

Е.А. Жаринова

Юрист

О.И. Ковалева

г. Курган

2012 год

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|---|----------|
| Глава XVII. Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства..... | 4 |
| Статья 67. Градостроительное зонирование и установление градостроительных регламентов муниципального образования Чистовский сельсовет..... | 4 |
| Статья 68. Ограничения по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям..... | 4 |
| Статья 69. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территорий муниципального образования Чистовский сельсовет..... | 4 |
| Статья 70. Градостроительные регламенты жилой зоны..... | 8 |
| Ж-1. Зона существующей индивидуальной и малоэтажной многоквартирной застройки..... | 8 |
| Ж-2. Зона перспективной индивидуальной и малоэтажной многоквартирной застройки..... | 10 |
| Статья 71. Градостроительные регламенты зоны инженерной и транспортной инфраструктуры..... | 14 |
| ИТ. Зона инженерной и транспортной инфраструктур..... | 14 |
| Статья 72. Градостроительные регламенты общественно-деловой зоны..... | 17 |
| ОД. Общественно-деловая зона..... | 17 |
| Статья 73. Градостроительные регламенты производственной зоны..... | 19 |
| П-1. Коммунально-складская зона..... | 20 |
| П-2. Зона предприятий III-V классов опасности..... | 21 |
| Статья 74. Градостроительные регламенты рекреационной зоны..... | 22 |
| Р. Зона рекреационного назначения..... | 22 |
| РЗ 1. Зона мест отдыха общего пользования..... | 22 |
| РЗ 2. Озелененная территория специального назначения | 23 |
| Статья 75. Градостроительные регламенты зоны сельскохозяйственного назначения..... | 24 |
| СХ. Зона сельскохозяйственного использования..... | 24 |
| СХ-1. Зона сельхозиспользования (пашни, огороды)..... | 24 |
| СХ-2. Зона сельхозиспользования (объекты строительства сельскохозяйственного назначения)..... | 24 |
| Статья 76. Градостроительные регламенты зоны специального назначения..... | 25 |
| СН. Зоны специального назначения..... | 25 |
| СН-1. Зона размещения кладбищ и крематориев..... | 25 |
| СН-2. Зона размещения скотомогильников..... | 26 |
| СН-3. Зона размещения, складирования и захоронения твёрдых бытовых отходов..... | 26 |
| Статья 77. Градостроительные регламенты водоохранной зоны и зоны прибрежных защитных полос..... | 27 |
| ВЗ. Водоохранная зона и зоны прибрежных защитных полос | 27 |

| | |
|---|----|
| ВЗ-1. Зона прибрежной защитной полосы..... | 27 |
| ВЗ-2. Водоохранная зона..... | 27 |
| Статья 78. Градостроительные регламенты лесного фонда и естественного ландшафта..... | 29 |
| ЛФ - Зона лесного фонда..... | 29 |
| ЕЛ - Зона естественного ландшафта, сельскохозяйственных угодий земель сельскохозяйственного назначения | 29 |
| Статья 79. Градостроительные регламенты санитарно-защитных зон..... | 29 |
| Статья 80. Градостроительные регламенты зон с особыми условиями использования территории | 33 |

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

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

Статья 67. Градостроительное зонирование и установление градостроительных регламентов муниципального образования Чистовский 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 Чистовский сельсовет, отражающее особенности использования территорий.

2. Для определения параметров правового использования территории Чистовского 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 68. Ограничения по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям

Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохраных 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 статье 74 Настоящих Правил.

Статья 69. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территорий муниципального образования Чистовский сельсовет

На территории Чистовского 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 существующей 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 | Зона инженерной и транспортной инфраструктур | Зона инженерной и транспортной инфраструктур предназначена для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, электрического и трубопроводного транспорта, связи, инженерных сетей и оборудования. |
| 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. |

| Производственные зоны | | |
|--|--|---|
| 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. |
| Зона рекреационного назначения: | | |
| 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. |
| Зона сельскохозяйственного использования: | | |
| 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. |

| Зоны специального назначения: | | |
|--|---|---|
| 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. |
| ВЗ-2 | Водоохранная зона | Использован нормативно - правовой подход, который предполагает установление размеров водоохранных зон и прибрежных защитных полос в зависимости от акватории водоёма на основе утвержденных федеральных нормативов. |
| 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 (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями) | 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 70. Градостроительные регламенты жилой зоны

Ж-1. Зона существующей 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 полиции, посты полиции, 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.

5. **Разрешенные параметры** использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- 1) плотность застройки определяется СНИП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- 2) этажность - до 3 этажей включительно;
- 3) предельные размеры земельных участков определяются настоящими Правилами.

6. **Регламенты использования** территории и требования к ней определяются градостроительной документацией и СНИП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СП 30-102-99* «Планировка и застройка территорий малоэтажного строительства», СНИП 30-02-97 «Планировка и застройка садоводческих объединений граждан, здания и сооружения», СНИП 2.08.01-89* «Жилые здания» с учетом реально сложившейся градостроительной ситуации и архитектурно-планировочного решения объекта.

Таблица 2

Предельные параметры строительства в жилой застройке

| Показатели | Параметры | Обоснование |
|---|---|---|
| 1. Для жилых домов усадебного типа площадь участка (включая площадь застройки), м ² - максимальная | 1500 | Закон Курганской области от 27 декабря 2011 года №569 |
| - минимальная | 400 | |
| 2. Для блокированных жилых домов (из расчета на одну квартиру) – минимальная площадь участка (включая площадь застройки), м ² | 400 | Закон Курганской области от 27 декабря 2011 года №569 |
| | 400 | |
| 3. Минимальное расстояние между фронтальной границей участка и основным строением, м: • в сохраняемой застройке • при реконструкции и новом строительстве | по сложившейся линии застройки не менее 5 м | СП 30-102-99*, табл.1 |
| 4. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями, м: - от границ соседнего участка до: | | |

| | | |
|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - основного строения - построек для содержания скота и птицы - других построек: бани, гаража, сарая и др. - окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (бани, гаража, сарая), расположенных на соседних земельных участках - от границ соседнего участка: <ul style="list-style-type: none"> - до стволов высокорослых деревьев - до среднерослых деревьев - до кустарников | <ul style="list-style-type: none"> не менее 3 м не менее 4 м 1м не менее 6 м не менее 4 м не менее 2 м не менее 1 м | <ul style="list-style-type: none"> СП 30-102-99*, табл.1 СП 30-102-99*, табл.1 СП 30-102-99*, табл.1 СП 30-102-99*, табл.1 СНиП 2.07.01-89* СП 30-102-99* |
| 5. Минимальное расстояние от границ приусадебных участков до лесных массивов | Не менее 15 м | Техрегламент, глава 16 |

Примечания:

1) Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

2) Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

3) Коэффициент застройки территории:

- для жилых домов усадебного типа

при минимальной площади участка 600 м² не более 0,49;

- для блокированных жилых домов на 1 квартиру

при минимальной площади участка 400 м² не менее 0,2

4) Высота строений:

для всех основных строений:

- количество надземных этажей – до трех или до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа, с соблюдением норм освещенности соседнего участка:

- высота от уровня земли:

- до верха плоской кровли не более 9,6 м

- до конька скатной кровли не более 12 м

для всех вспомогательных строений:

- высота от уровня земли:

- до верха плоской кровли не более 4 м

- до конька скатной кровли не более 7 м

как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения

5) Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

6) Требования к ограждению земельных участков:

- со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными

- характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

7) Животноводческое хозяйство:

- На приусадебном (приквартирном) участке допускается размещение животноводческого хозяйства не более 15 голов (КРС, свиней, лошадей, овец).

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;
- 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 полиции, посты полиции, 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.

5. **Разрешенные параметры** использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- плотность застройки определяется СНИП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- этажность - до 3 этажей включительно;
- предельные размеры земельных участков, регламенты использования территории и требования к ней определяются градостроительной документацией, СНИП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СП 30-102 «Планировка и застройка территорий малоэтажного строительства», с учетом реально сложившейся застройки и архитектурно-планировочного решения объекта.

Параметры основных и вспомогательных видов разрешенного строительства применяются при соблюдении требований, СП 42.13330.2011. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. (Актуализированная редакция СНИП 2.07.01-89*)», СП 55.13330.2011 «Свод правил Дома жилые многоквартирные (Актуализированная редакция СНИП 31-02-2001)», СП 35-105-2002 «Свод правил Реконструкция городской застройки с учётом доступности для инвалидов и других мало мобильных групп населения», СП 35-102-2001 «Свод правил Жилая среда с планировочными элементами доступными инвалидам», СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», технических регламентов, в том числе Технического регламента пожарной безопасности (от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ), региональных нормативов градостроительного проектирования Курганской области.

Таблица 3

Предельные параметры строительства зоны перспективной жилой застройки

| Показатели | Параметры | Обоснование |
|--|--|----------------------------------|
| 1. Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома (при жилищной обеспеченности 18 м ² общ. пл. на 1 чел.), м ² : <ul style="list-style-type: none"> • на 1 человека • на 1 м² общей площади жилых домов | 36 2 | СНИП 2.07.01-89*, приложения 4,7 |
| 2. Минимальное расстояние от красных линий до жилых зданий: <ul style="list-style-type: none"> • в сохраняемой застройке • при реконструкции и новом строительстве: отступ жилых зданий от красных линий, м: <ul style="list-style-type: none"> • магистральных улиц • жилых улиц Примечание: По красной линии допускается размещение жилых зданий со встроенными в первом этаже или пристроенными помещениями общественного назначения | по сложившейся линии застройки 6,0 3,0 | СНИП 2.07.01-89* |
| 3. Минимальные расстояния между жилыми зданиями: <ul style="list-style-type: none"> • расстояния между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа - расстояние между длинными сторонами и торцами жилых зданий с окнами из жилых комнат. Примечание: Указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности, если обеспечивается непросматриваемость жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно | не менее 15м не менее 10м | СНИП 2.07.01-89*, п.2.12 |

| | | |
|---|---|--|
| <p>4. Минимальные размеры площадок, размещаемых в жилой застройке (при жилищной обеспеченности 18 м² общей площади на 1 человека) м² на 1 человека</p> <ul style="list-style-type: none"> - площадок для игр детей дошкольного и школьного возраста - площадок для отдыха взрослого населения - площадок для занятий физкультурой - для хозяйственных целей и выгула собак - для стоянки автомашин | <p>0,7 0,1 2,0 0,3 0,8</p> | <p>СНиП 2.07.01-89*, п.2.13 и приложение 4</p> |
| <p>5. Минимальное расстояние от границ участков до лесных массивов</p> | <p>Не менее 15 м</p> | <p>Техрегламент, глава 17</p> |
| <p>6. Высота зданий: для всех основных строений количество надземных этажей</p> | <p>до трех (с возможным использованием дополнительно мансардного этажа)</p> | |

Примечания:

1) Площадь участка индивидуального жилого дома на территориях, выделяемых для строительства:

- минимальная 600,0 кв. м;
- максимальная 1500,0 кв. м.

2) Площадь под гараж на одно транспортное средство - не более 24 кв. м.

3) Расстояние между фронтальной границей участка (красной линией) и основным строением - минимум 5 метров. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения.

4) Расстояние между боковой границей участка (не прилегающей к красной линии) и основным строением - минимум 3 метра.

5) Расстояние между границей участка со стороны ввода инженерных сетей и основным строением – не менее 6 метров.

6) На приусадебном (приквартирном) участке допускается размещение животноводческого хозяйства не более 15 голов (КРС, свиней, лошадей, овец).

7) Хозяйственные постройки для скота и птицы на земельном участке располагаются с отступом:

от красных линий улиц и проездов - минимум 5 метров.

от границы соседнего земельного участка - минимум 4 метра;

от жилого дома до построек для скота и птицы - минимум 4 метра, но с учетом того, что сарай для скота и птицы следует размещать на расстоянии от окон жилых помещений дома - не менее 15 м,

от бани, гаража и др. - минимум 1 метр;

от стволов высокорослых деревьев - минимум 4 метра;

от стволов среднерослых деревьев - минимум 2 метра;

от кустарника - минимум 1 метр.

8) Помещения для содержания скота и птицы допускается предусматривать встроенными или пристроенными в структуре индивидуального жилого дома при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями. При этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7м от входа в жилой дом.

9) Расстояние от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений за исключением сараев для содержания скота и птицы, расположенных на соседних участках, должно быть минимум 6 метров.

10) Высота зданий от уровня земли до верха плоской кровли не более 9,6 м, до конька скатной кровли не более 13,6 м, не включая шпили, башни, флагштоки.

11) Высота вспомогательных строений от уровня земли до верха плоской кровли не более 3 метров, до конька скатной кровли не более 7 метров.

12) Запрещается размещение жилых помещений в цокольных и подвальных этажах.

13) Отдельно стоящие хозяйственные постройки по площади не должны превышать площади жилого дома.

14) Вспомогательные строения, за исключением гаражей, выгребов и угларок, размещать со стороны улиц не допускается.

15) Требования к ограждению земельных участков: со стороны улиц характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы. Высота ограждения - не более 1,2 метра. С иных сторон участка – не более 2х метров.

16) Общая площадь застройки участка по отношению к площади участка не должна превышать 60%.

17) Расстояние от общих мусоросборников до окон жилых домов не менее 50 м, до границ участков детских учреждений, озелененных площадок следует устанавливать не менее 50 м., но не более 100 м до входа на территорию участка жилого дома.

18) Максимальное количество машиномест на гостевых стоянках не более 10.

19) Размещение и размеры общих игровых и спортивные площадок принимать в соответствии с СП 30-102-99* "Планировка и застройка территорий малоэтажного строительства", СП 42.13330.2011. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*)», СП 35-105-2002 «Свод правил Реконструкция городской застройки с учётом доступности для инвалидов и других мало мобильных групп населения».

20) Удельный вес озеленённых участков территорий малоэтажной жилой застройки в границах территории жилого района малоэтажной застройки домами индивидуального типа – не менее 25 %.

21) Площадь участка, иные строительные параметры объектов, отнесённых к условно разрешённым принимаются в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*)», техническими регламентами, в том числе региональных нормативов градостроительного проектирования Курганской области, статьи 80 настоящих Правил.

Статья 71. Градостроительные регламенты зоны инженерной и транспортной инфраструктуры

ИТ. Зона инженерной и транспортной инфраструктур

1. Зона инженерной и транспортной инфраструктур предназначена для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, электрического и трубопроводного транспорта, связи, инженерных сетей и оборудования.

Предотвращение вредного воздействия сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования на среду жизнедеятельности обеспечивается соблюдением необходимых расстояний от этих объектов до жилых, общественных, деловых зданий и иных требований, устанавливаемых государственными нормативами и правилами, а также специальными планировочными, конструктивными и технологическими мероприятиями.

Зона инженерной и транспортной инфраструктуры выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий для размещения транспортного обслуживания населения, занимающих, как правило, большие территории, при соблюдении видов и параметров разрешенного использования недвижимости в соответствии с ведомственными нормами и правилами размещения и функционирования.

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

- 1) федеральные автодороги;
- 2) региональные автодороги;
- 3) местные автодороги;
- 4) полосы отвода железной дороги;
- 5) магистрали районного значения;
- 6) местные улицы и проезды;

- 7) открытые автостоянки;
- 8) инженерные дорожные сооружения;
- 9) линии связи;
- 10) линии электропередач;
- 11) магистральные сети и объекты инженерной инфраструктуры;
- 12) магистральные трубопроводы (газопроводы, нефтепроводы, нефтепродуктопроводы);
- 13) санитарно-защитные полосы.

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

- 1) сооружения постов полиции, ГИБДД;
- 2) временные сооружения для обслуживания населения;
- 3) открытые стоянки, вместимостью до 300 легковых автомобилей, временного типа;
- 4) подземные автостоянки;
- 5) конечные пункты для разворота общественного транспорта;
- 6) зеленые насаждения общего пользования;
- 7) бульвары, скверы;
- 8) остановочные павильоны, посадочные площадки общественного транспорта;
- 9) пешеходные переходы, надземные и подземные;
- 10) пешеходные тротуары, площади;
- 11) проезжая часть улиц и дорог (районного, местного значения);
- 12) резервные полосы для расширения проезжей части, тротуаров, инженерных коммуникаций;
- 13) малые архитектурные формы;
- 14) рекламные установки;
- 15) технические полосы для прокладки подземных коммуникаций;
- 16) магистральные сети и объекты инженерной инфраструктуры;
- 17) придорожный сервис;
- 18) общественные уборные;
- 19) магистральные сети и объекты инженерной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов данной зоны.

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

- 1) автовокзалы;
- 2) речные порты, речные вокзалы, пристани, шлюзы;
- 3) железнодорожные вокзалы, остановочные платформы;
- 4) железнодорожные станции;
- 5) перегрузочные склады;
- 6) трансгентства, кассы;
- 7) автобусные, троллейбусные, трамвайные парки, таксомоторные парки;
- 8) парки грузового автомобильного транспорта, спецтранспорта;
- 9) площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- 10) управления, отделения, сооружения постов полиции, ГИБДД;
- 11) отделения и узлы связи, почтамты, телеграфы, АТС;
- 12) предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, гипермаркеты, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры);
- 13) предприятия общественного питания;
- 14) предприятия бытового обслуживания непромышленного характера;
- 15) многофункциональные здания и комплексы, включающие помещения различного назначения входящих в перечень разрешенных видов использования земельных участков и других объектов недвижимости данной зоны;
- 16) аптеки;

- 17) автостоянки надземные закрытого типа, открытого типа (постоянные и временные), подземные и многоуровневые, боксового типа;
- 18) автозаправочные станции;
- 19) автогазозаправочные станции;
- 20) станции технического обслуживания легковых автомобилей;
- 21) автомойки;
- 22) конечные пункты для разворота общественного транспорта;
- 23) пожарные депо;
- 24) водоемы природные и искусственные;
- 25) здания гостиничных предприятий, мотели.

5. **Разрешенные параметры** использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- 1) плотность застройки определяется в зависимости от функционального назначения конкретного объекта и должна быть не менее определенной действующими нормами;
- 2) строительные параметры объекта определяются документацией по планировке территории, проектом объекта строительства;
- 3) конструктивные требования к временным объектам;
- 4) предельные размеры земельных участков, регламенты использования территории и требования к ней определяются градостроительной документацией,

Постановление Правительства РФ №486 от 11.08.2003 г., Постановление Правительства РФ №160 от 24.02.2009 г., Правила устройства электроустановок. Издание 7, СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», СНиП 2.04.07-86* «Тепловые сети», СНиП 2.04.08-87* «Газоснабжение», СНиП 3.06.03-85* «Автомобильные дороги» и ведомственными нормами и правилами, с учетом реально сложившейся застройки и архитектурно-планировочным решением объекта.

6. Ограничения:

- до 100 м (в зависимости от номинального класса напряжения) охранный зона электросетевого хозяйства, запрещаются любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства. Деятельность допустимая в охранных зонах электросетевого хозяйства, с письменного решения о согласовании сетевых организаций, регламентируется градостроительной документацией.

7. **Охранный зона** электросетевого хозяйства устанавливается в соответствии с Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 года №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах зон».

Охранные зоны устанавливаются:

а) вдоль воздушных линий электропередачи — в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линий электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении.

Таблица 4

Охранные зоны электросетевого хозяйства

| Напряжение линии, кВ | Расстояние, м |
|----------------------|---------------|
| 1кВ | 2 |
| 20кВ | 10 |
| 35 кВ | 15 |
| 110 кВ | 20 |
| 150/220 кВ | 25 |

| | |
|---|-----|
| 330кВ, 400 кВ, 500кВ | 30 |
| 750кВ | 40 |
| 1150кВ | 55 |
| через водоёмы (реки, каналы, озёра и др.) | 100 |

б) вдоль подземных кабельных линий электропередачи — в виде части поверхности участка земли, ограниченного параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии на расстоянии 1 метра от крайних кабелей;

в) вдоль переходов воздушных линий электропередачи через водоемы (реки, каналы, озера и др.) - в виде воздушного пространства над водной поверхностью водоемов (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при не отклоненном их положении для судоходных водоемов на расстоянии 100 метров, для несудоходных водоемов — на расстоянии, предусмотренном для установления охранных зон вдоль воздушных линий электропередачи;

г) 50 м от ж/д (полоса отчуждения железной дороги) запрещено любое строительство, не связанное с обслуживанием железной дороги;

д) в соответствии с пунктом 7.13 СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», при размещении отдельно стоящих распределительных пунктов и трансформаторных подстанций напряжением 6-20 кВ при числе трансформаторов не более двух мощностью каждого до 1000 кВ · А и выполнении мер по шумозащите расстояние от них до окон жилых и общественных зданий следует принимать не менее 10 м, а до зданий лечебно-профилактических учреждений - не менее 15 м.

Статья 72. 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 полиции.

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.

6. Разрешенные параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- 1) плотность застройки определяется СНИП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- 2) этажность - до 3 этажей включительно;
- 3) предельные размеры земельных участков, регламенты использования территории зоны и требования к ней определяются градостроительной документацией, СНИП 2.07.01-89*

«Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СП 42.13330.2011
 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СП 30-102-99
 «Планировка и застройка территорий малоэтажного строительства», с учетом реально сложившейся застройки и архитектурно-планировочного решения объекта.

Таблица 5

Предельные параметры строительства зоны перспективной жилой застройки

| Показатели | Параметры | |
|--|--|---|
| | Общеобразовательных учреждений | Детских дошкольных учреждений |
| 1. Вместимость вновь строящихся | до 1000 уч-ся | до 350 чел. |
| 2. Высота здания, этажность | 2 | 2 |
| то же, в условиях плотной застройки | 2 | 2 |
| 3. Высота забора | не менее 1,5 м | не менее 1,6 м |
| 4. Минимальное расстояние от здания учреждения до красной линии | не менее 25 м | не менее 25 м |
| 5. Минимальное расстояние между отдельными зданиями, сооружениями на участке учреждения | в соответствии с требованиями СанПиН 2.4.2.1178-02 | в соответствии с требованиями СанПиН 2.4.1.1249-03 и пособием к СНиП "Проектирование детских дошкольных учреждений" |
| 6. Минимальное расстояние от границ участка производственного объекта (не пожаровзрывоопасные объекты) | Не менее 50 м до участка школы | Не менее 50 м до участка детских учреждений |
| 7. Площадь зеленых насаждений на участке | не менее 50% | не менее 50% |

Таблица 6

Минимальные расстояния между объектами

| | | | |
|---|--|---|----|
| 1 | Минимальный отступ зданий от красной линии | м | 5 |
| 2 | Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий | м | 25 |
| 3 | Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат | м | 6 |
| 4 | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями и I и II степени огнестойкости | м | 6 |
| 5 | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I,II,III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости | м | 8 |

Статья 73. Градостроительные регламенты производственной зоны

Производственные зоны различаются по классам опасности производства, расположенного на их территории: I, II, III, IV, V классы (по убыванию опасности). Класс опасности и соответствующая ему величина санитарно-защитной зоны для производственных территорий устанавливаются по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

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, 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 Митинского 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:

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

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

3) скверы, бульвары;

4) административные организации, офисы, конторы;

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

6) авторемонтные предприятия;

7) автозаправочные станции;

8) отделения, участковые пункты полиции;

9) объекты пожарной охраны;

10) склады и базы для хранения продукции и материалов;

11) производственные базы жилищно-эксплуатационных служб;

12) магазины оптовой торговли;

13) коммерческие гаражи, открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;

14) коллективные индивидуальные гаражи, места долговременного хранения автомобилей;

15) пожарные депо;

16) санитарно-защитные полосы.

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

1) гостиницы;

2) общежития, связанные с производством и образованием;

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

4) библиотеки, архивы, информационные центры;

5) спортплощадки;

6) аптеки;

7) пункты первой медицинской помощи;

8) временные сооружения для обслуживания населения;

- 9) магазины товаров первой необходимости;
- 10) предприятия бытового обслуживания, художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов;
- 11) почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- 12) банно-оздоровительные комплексы;
- 13) кафе, закусочные, столовые (без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков);
- 14) административные организации, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- 15) объекты, связанные с отправлением культа;
- 16) станции скорой помощи;
- 17) ветеринарные приемные пункты;
- 18) общественные туалеты;
- 19) отделения полиции;
- 20) магистральные сети и объекты инженерной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов данной зоны;
- 21) жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.

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

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

5. **Разрешенные параметры** использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- плотность застройки определяется в зависимости от функционального назначения конкретного объекта и должна быть не менее определенной действующими нормами;
- строительные параметры объекта определяются градостроительной документацией, проектом объекта строительства;

6. **Предельные размеры** земельных участков, регламенты использования территории и требования к ней определяются градостроительной документацией, СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», с учетом реально сложившейся застройки и архитектурно-планировочного решения объекта.

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

4. *Условно разрешенные виды* использования:

- 1) клубы;
- 2) объекты, связанные с отправлением культа;
- 3) тюрьмы;
- 4) объекты военного назначения;
- 5) полигоны для отходов, свалки;

Примечания: Размещение новых объектов, предприятий и эксплуатация существующих объектов возможны при условии разработки проекта обоснования размера санитарно-защитной зоны в установленном порядке (п.2.1. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Новая редакция).

Статья 74. 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;
- озелененные территории общего пользования;
- парки, скверы, бульвары.

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.

4. Параметры:

Баланс территории (от общей площади): зеленые насаждения - 60 – 70%, аллеи и дороги - 10 – 15%, площадки - 8 – 12%, сооружения - 5 – 7%.

РЗ 2. Озелененная территория специального назначения

1. 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.

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 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 соответствии с пунктом 5.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», в санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома.

Статья 75. Градостроительные регламенты зоны сельскохозяйственного назначения

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.

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;
- 3) птицеводство.
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.

5. **Разрешенные параметры** использования земельных участков и объектов капитального строительства:

– плотность застройки определяется в зависимости от функционального назначения конкретного объекта и должна быть не менее определенной действующими нормами;

– строительные параметры объекта определяются документацией по планировке территории, проектом объекта строительства;

– предельные размеры земельных участков, регламенты использования территории и требования к ней определяются градостроительной документацией, СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», Земельным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, СНиП 30-02-97 «Планировка и застройка территорий садоводческих объединений граждан» и ведомственными нормами и правилами, с учетом реально сложившейся застройки и архитектурно-планировочного решения объекта.

Таблица 7

Предельные параметры строительства

| Показатели | Параметры |
|--|-----------|
| Площадь земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства, га: | |
| • минимальная | 0,01 |
| • максимальная | 0,2 |

Статья 76. Градостроительные регламенты зоны специального назначения

СН. Зоны специального назначения

СН-1. Зона размещения кладбищ и крематориев

Правовой режим земельных участков, расположенных в данной зоне определяется в соответствии с законом Российской Федерации от 12.01.1996 года № 8-ФЗ «О погребении и похоронном деле» (ред. от 28.07.2012г.).

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.

СН-2. Зона размещения скотомогильников

Скотомогильники (биотермические ямы) проектируются в соответствии с требованиями Ветеринарно-санитарных правил сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов», утвержденных Главным государственным ветеринарным инспектором Российской Федерации 04.12.1995 № 13-7-2/469.

Скотомогильники (биотермические ямы) размещают на сухом возвышенном участке земли площадью не менее 600 м². Уровень стояния грунтовых вод должен быть не менее 2 м от поверхности земли.

Размер санитарно-защитной зоны следует принимать в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, при этом ориентировочный размер санитарно-защитной зоны составляет, м, 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.

В исключительных случаях, с разрешения Главного государственного ветеринарного инспектора по Курганской области, допускается использование территории скотомогильника для промышленного строительства, если с момента последнего захоронения:

- 1) в биотермическую яму прошло не менее 2 лет;
- 2) в земляную яму – не менее 25 лет.

Промышленный объект не должен быть связан с приемом, производством и переработкой продуктов питания и кормов.

Основные виды разрешённого использования — скотомогильники и биотермические ямы.

Вспомогательные виды разрешенного использования — автомобильные дороги.

Условно разрешенных видов использования земельных участков — нет.

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 размещения отходов производства проектируются в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.7.1322-03.

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

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 подтопляемых территориях;
- 6) в границах установленных водоохранных 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.

Использование территорий свалок осуществляется в соответствии с «Инструкцией по проектированию, эксплуатации и рекультивации полигонов для твёрдых бытовых отходов» утв. Министерством строительства Российской Федерации 2 ноября 1996г. и «Гигиенические требования к устройству и содержанию полигонов для твердых бытовых отходов» СанПиН 2.1.7.1038—01.

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.

Статья 77. Градостроительные регламенты водоохранной зоны и зоны прибрежных защитных полос

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 В-2 — водоохранную зону.

ВЗ-1. Зона прибрежной защитной полосы

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

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 предназначается 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.

ВЗ-2. Водоохранная зона

1. Размеры водоохранных зон водных объектов:

- озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 кв. км - 50 м;
- 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.

2. В зоне устанавливается специальный режим хозяйственной и иной деятельности с целью:

- 1) предотвращения загрязнения, засорения, заиливания и истощения водных объектов;
- 2) сохранения среды обитания водных биологических ресурсов, объектов животного и растительного мира.

3. **Виды запрещенного использования:**

- 1) использование сточных вод для удобрения почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- 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 по дорогам и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

4. **Виды использования, требующие специального согласования:**

- проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод объектов в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и других объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

5. **Зона прибрежных защитных полос.**

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

Ширина прибрежных защитных полос устанавливается от береговой линии, в населенных пунктах при наличии набережных - от парапета набережной.

Прибрежные защитные полосы устанавливаются в соответствии со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации.

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет 35 м для обратного или нулевого уклона, 40 м для уклона до 3 градусов и 50 м для уклона 3 или более градусов.

6. **Виды запрещенного использования** недвижимости дополнительно к ограничениям, указанным для водоохранной зоны:

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

В пределах прибрежных защитных полос дополнительно к указанным ограничениям запрещаются:

- распашка земель;
- применение удобрений;
- складирование отвалов размываемых грунтов;
- выпас и организация летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купочных ванн;
- установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садово - огородных участков и выделение участков под индивидуальное строительство;
- движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.

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

На территориях водоохранных зон разрешается проведение рубок промежуточного пользования и других лесохозяйственных мероприятий, обеспечивающих охрану водных объектов.

Установление водоохранных зон не влечет изъятия земельных участков у собственников земель, землевладельцев, землепользователей или запрета на совершение сделок с земельными

участками за исключением случаев, предусмотренных законом.

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 водоохраных зон и прибрежных защитных полос, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

Статья 78. Градостроительные регламенты лесного фонда и естественного ландшафта

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) Лесным кодексом РФ, 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 (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями)

1. 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.

2. Использование земельных участков в составе сельскохозяйственных угодий земель сельскохозяйственного назначения определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Курганской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами (п.7 ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Статья 79. 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 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 вредности, 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, 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 8

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 |
| 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 |

| № п/п | Назначение объекта | Размер ограничений, м |
|-------|--|-----------------------|
| 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 |
| 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 |

| № п/п | Назначение объекта | Размер ограничений, м |
|-------|---|-----------------------|
| 56 | Промышленные установки для низкотемпературного хранения пищевых продуктов емкостью до 600 т | 50 |

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 карте градостроительного зонирования.

1. Ограничения:

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 и режим использования территории водоохранных зон (далее — ВЗ) и прибрежных защитных полос водных объектов (далее — ПЗП) устанавливаются в соответствии со статьей 65 «Водного кодекса Российской Федерации» от 03.06.2006 N 74-ФЗ.

Ширина ВЗ озёр Чистое и Камышное на территории Чистовского сельсовета устанавливается в размере 50 (пятидесяти) метров.

В границах водоохранных зон запрещаются:

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

Ширина ПЗП вышеперечисленных озёр, протекающих по территории Чистовского сельсовета, принята в размере 20 м.

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) предназначается для общего пользования.

Участки земель в пределах прибрежных защитных полос предоставляются для размещения объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных и 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 водоохранных зон, прибрежных защитных полос и водоохранных знаков возлагается на водопользователей. Собственники земель, землевладельцы и землепользователи, на землях которых находятся водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы, обязаны соблюдать установленный режим использования этих зон и полос.

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

Соблюдение специального режима на территории водоохранных зон является составной частью комплекса природоохранных мер по улучшению гидрологического, гидрохимического, гидробиологического, санитарного и экологического состояния водных объектов и благоустройству их прибрежных территорий.

2. 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:

- **I пояс** – пояс строгого режима.
- **II пояс** – охрана от бактериальных загрязнений.
- **III пояс** – охрана от химических загрязнений.

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.

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.

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 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.

3. Зоны объектов культурного наследия

К объектам культурного наследия на территории Чистовского сельсовета относится памятник археологии, состоящий на государственном учёте и имеющий местную категорию охраны.

Таблица 9

Памятник археологии на территории Чистовского сельсовета

| Наименование памятника археологии | Основание постановления на учёт | Место расположения |
|-----------------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| 1. Курганы у с.Рыбное | Нет информации | 1,2 км к югу от с.Рыбное |

Земельный кодекс РФ (ст.99) устанавливает строгие требования к использованию названных земель по целевому назначению. Земельные участки, признанные историко-культурной ценностью, у правообладателей не изымаются, но на отдельных их участках может быть запрещена любая хозяйственная деятельность.

2. В целях обеспечения охраны памятников истории, археологии, монументального искусства устанавливаются охранные зоны. **В пределах охранных зон запрещается** производство земляных, строительных и других работ без соответствующего разрешения органов охраны памятников.