

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Решению совета депутатов
Кочердыкского сельского поселения
от « 29 » декабря 2016 г. № 63

Правила землепользования и застройки (НОВАЯ РЕДАКЦИЯ)

ПЗЗ.ПЗ

Кочердыкское сельское поселение

2016 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА

Правила землепользования и застройки

Том I шифр ПЗЗ.ПЗ

Пояснительная записка.

Том I.I шифр ПЗЗ

Графические материалы:

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1	Карта градостроительного зонирования территории.	ПЗЗ-1	1:100 000
2	Карта границ зон с особыми условиями использования территории.	ПЗЗ-2	1:100 000

**Запись начальника отдела архитектуры и градостроительства администрации
Октябрьского муниципального района**

Настоящий проект разработан с соблюдением всех действующих строительных норм и правил государственных стандартов и инструкций.

Состав и содержание проектных материалов выполнены в соответствии с действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами.

Правила землепользования и застройки соответствуют требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации.



Начальника отдела

 П.А. Биглер

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	5
ГЛАВА I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В НИХ	6
РАЗДЕЛ 1.О регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления	6
Статья 1. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки.....	6
Статья 2. Комиссия по землепользованию и застройке Октябрьского муниципального района	7
РАЗДЕЛ 2.Об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.....	8
Статья 3. Виды и состав территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.....	9
Статья 4. Порядок установления территориальных зон.....	9
Статья 5. Градостроительный регламент.....	9
Статья 6. Об изменении видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами	11
РАЗДЕЛ 3.О подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления	11
Статья 7. Общие положения о планировке территории сельского поселения.....	11
Статья 8. Подготовка документации по планировке территории сельского поселения	13
РАЗДЕЛ 4. О проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.....	15
Статья 9. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории сельского поселения.....	15
Статья 10. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	16
Статья 11. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства	16
РАЗДЕЛ 5. О внесении изменений в правила землепользования и застройки	17
Статья 12. Порядок внесения изменений в Правила	17
РАЗДЕЛ 6. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки.....	18
ГЛАВА II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.....	19
Статья 13. Карта градостроительного зонирования территории	19
Статья 14. Схема границ зон с особыми условиями использования территории	19
ГЛАВА III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....	19
Статья 16. Градостроительные регламенты. А. Природные зоны	20
Статья 17. Градостроительные регламенты. Б. Общественно-деловые зоны.....	32
Статья 18. Градостроительные регламенты. В. Жилые зоны	35
Статья 19. Градостроительные регламенты. Г. Производственные зоны	45
Статья 20. Градостроительные регламенты. Е. Зоны специального назначения	53
Статья 21. Градостроительные регламенты. И. Зоны сельскохозяйственного использования.....	57
Статья 22. Градостроительные регламенты. К. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур	59
Статья 23. Зоны с особыми условиями использования территорий	66
Приложение №1. Карта градостроительного зонирования.....	73
Приложение №2. Карта зон с особыми условиями использования территории.....	74

Введение

Правила землепользования и застройки Кочердыкского сельского поселения (далее - Правила) разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иным законодательством Российской Федерации, законодательством Челябинской области, нормативными правовыми актами Совета депутатов Кочердыкского сельского поселения (далее – Совет депутатов) и администрации Кочердыкского сельского поселения (далее – администрация сельского поселения).

Правила выполнены на основании Решения Совета депутатов Кочердыкского сельского поселения от 04.10.2016 г. № 53 «О подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Кочердыкского сельского поселения».

Правила разработаны на основе Правил землепользования и застройки Кочердыкского сельского поселения, разработанных ООО «Геоизыскания» в 2012 году, Проекта новой редакции Правила землепользования и застройки Кочердыкского сельского поселения, разработанных ООО «Геоизыскания» в 2016 году

Правила являются документом градостроительного зонирования Кочердыкского сельского поселения – разделения территории сельского поселения на зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

«Карта градостроительного зонирования территории и градостроительные регламенты» выполнены на территорию сельского поселения в пределах проектной черты.

Основные понятия, используемые в Правилах

(в соответствии со ст.1 Градостроительного Кодекса РФ):

1. градостроительное зонирование – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

2. территориальные зоны – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

3. градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

4. объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

(в соответствии со ст.1 ч.6 Федерального закона от 28.12.2009 г. № 381-ФЗ "Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации"):

5. нестационарный объект - нестационарный торговый объект - это торговый объект, представляющий собой временное сооружение или временную конструкцию, не связанные прочно с земельным участком вне зависимости от присоединения или неприсоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе передвижное сооружение. Законодательной базой по размещению нестационарных торговых объектов (Федеральный закон «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» (ст. 10)) определено, что размещение нестационарных торговых объектов на земельных участках, в зданиях, строениях, сооружениях, осуществляется в соответствии со схемой размещения нестационарных торговых объектов, утверждаемой органом местного самоуправления.

(в соответствии со ст. 85 Земельного кодекса РФ):

6. земельные участки общего пользования – земельные участки занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

Градостроительное зонирование «переводит» на правовой язык общие решения Генерального плана и тем самым обеспечивает его последовательную реализацию и внесение текущих изменений по установленным процедурам.

«Карта градостроительного зонирования территории и градостроительные регламенты» содержат текстовую и графическую части.

Текст включает:

1. виды и характеристики территориальных зон;
2. градостроительные регламенты (для всех видов зон):
 - основные виды разрешенного использования (разрешенные «по праву» виды землепользования);
 - условно разрешенные виды использования (разрешенные виды использования, сопутствующие основным видам землепользования);
 - вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними;
3. предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках;
4. ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Графическая часть – чертежи включают:

1. Кочердыкское сельское поселение. Карта градостроительного зонирования территории, М 1:100 000;
2. Кочердыкское сельское поселение. Схема границ зон с особыми условиями использования территории, М 1:100 000.

Примечание:

Важный вопрос юридического регламентирования использования недвижимости связан с отношением к уже имеющимся правам на земельные участки и недвижимость в тех случаях, когда существующее использование не соответствует регламентам для данной зоны. В этих случаях устанавливается, что подобный объект может существовать в этом качестве сколько угодно долго, но без каких-либо строительных изменений. Последние разрешается осуществлять в отношении объектов с неподтвержденным использованием только в направлении приведения их использования в соответствие с регламентом по данной зоне и при условии, что существование и использование объектов недвижимости неопасно для жизни и здоровья людей, для природной и культурно-исторической среды.

ГЛАВА I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В НИХ

РАЗДЕЛ 1.

О регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления

Статья 1. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки

1. К полномочиям Совета депутатов сельского поселения в области землепользования и застройки относятся:

- утверждение Правил и внесение изменений в них;
- иные полномочия в соответствии с законодательством.

2. К полномочиям главы сельского поселения относятся:

- принятие решения о разработке проекта Генерального плана сельского поселения (в случае необходимости) и Правил землепользования и застройки сельского поселения;

- принятие решения об утверждении подготовленной на основе Генерального плана сельского поселения и Правил землепользования и застройки сельского поселения документации по планировке территории, предусмотренной Градостроительным кодексом Российской Федерации;

- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

- принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

- утверждение границ земельных участков в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

- иные полномочия в соответствии с законодательством.

Решения главы сельского поселения принимаются в форме постановления главы сельского поселения.

3. К полномочиям администрации сельского поселения относятся:

- подготовка документации по планировке территории;
- формирование границ земельных участков в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;
- иные полномочия в соответствии с законодательством.

Статья 2. Комиссия по землепользованию и застройке сельских поселений Октябрьского муниципального района

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки сельских поселений (далее - Комиссия) создается для эффективного взаимодействия всех служб района в единственном числе для всех поселений. Комиссия формируется в целях обеспечения требований законодательства Российской Федерации, Челябинской области и настоящих Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке.

2. Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Челябинской области и настоящими Правилами, а также в соответствии с Положением о Комиссии, утверждаемым постановлением администрации Октябрьского муниципального района.

3. Комиссия:

- организует проведение публичных слушаний в случаях и в порядке, установленных статьями 9 настоящих Правил;

- обеспечивает подготовку проекта Правил и проектов о внесении изменений в Правила для наиболее эффективного использования территории сельского поселения и в целях приведения Правил в соответствие с действующим законодательством Российской Федерации;

- готовит заключение по поступившим предложениям о внесении изменений в Правила, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменений в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе сельского поселения;

- взаимодействует с организациями всех уровней на территории Октябрьского муниципального района, юридическими и физическими лицами по вопросам, относящимся к компетенции Комиссии, в том числе запрашивает у них необходимые материалы и информацию;
- привлекает (по согласованию) экспертов и специалистов для участия в подготовке решений по вопросам, входящим в компетенцию Комиссии;
- осуществляет иные полномочия в соответствии с законодательством.

РАЗДЕЛ 2.

Об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

Статья 3. Виды и состав территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

На карте градостроительного зонирования территории сельского поселения выделены следующие виды и состав территориальных зон, а также территории общего пользования, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов:

Кодовое обозначение территориальных зон	Наименование территориальных зон
А	Природные зоны
	Природоохранные
A1	Санитарно-защитные, специальные зоны:
A1.1	Санитарно-защитные зоны
A1.2	Прибрежные защитные полосы
A1.3	Противопожарные полосы
A1.4	1 пояс зоны санитарной охраны водозаборных сооружений
	Природно-рекреационные
A 2	Зона рекреации
A 3	Водные объекты
Б	Общественно-деловые зоны
Б 1	Административно-деловые, торгово-бытовые, культурно-просветительная, зона лечебно-оздоровительных учреждений, общественно-коммерческие
В	Жилые зоны
В 1	Усадебной и коттеджной застройки
В 2	2-4 эт. застройки (многоквартирными домами)
Г	Производственные зоны
Г 1	Промышленные
Г 2	Коммунально-складские
Е	Зоны специального назначения
Е 1	Кладбища
Е 2	Зона полигонов твердо-бытовых отходов (ТБО)
И	Зоны сельскохозяйственного использования
И1	пашни, сенокосы, огороды, пастбища
К	Зона инженерной и транспортной инфраструктур
К 1	Магистральные водоводы, водопроводные сооружения
К 2	Связи (радио, телефон, TV)
К 3	Магистральный газопровод, ГРС

К 4	В/в ЛЭП-10кВ и выше, ПС
К 5	Основные улицы в застройке

Примечание:

На карте градостроительного зонирования и в пояснительной записке приняты следующие обозначения:
В 1, где В 1 - вид территориальной зоны;
(1.0) – код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка, предусмотренное Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Министерства экономического развития РФ.

Статья 4. Порядок установления территориальных зон

1. Границы территориальных зон установлены с учётом:
 - 1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
 - 2) территориальных зон, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации;
 - 3) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
 - 4) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории сельского поселения;
 - 5) исключения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.
2. Границы территориальных зон могут устанавливаться по:
 - 1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
 - 2) красным линиям;
 - 3) границам земельных участков;
 - 4) естественным границам природных объектов;
 - 5) иным границам.
3. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством, могут не совпадать с границами территориальных зон.
4. Виды разрешенного использования всех территориальных зон установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Министерства экономического развития РФ №540 от 01.09.2014 г.

Статья 5. Градостроительный регламент

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.
2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:
 - 1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
 - 2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
 - 3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных Территориальным планированием Октябрьского муниципального района Челябинской области;
 - 4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

3. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия, и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования (площадей, улиц, проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоемов, бульваров и других подобных территорий). Территории общего пользования могут включаться в состав различных территориальных зон.

3) занятые линейными объектами.

5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Челябинской области или уполномоченными органами местного самоуправления сельского поселения в соответствии с федеральными законами.

6. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

7. Реконструкция указанных в пункте 6 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

8. В случае если использование указанных в пункте 6 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

9. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешенными, за исключением линейных объектов, при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах

территории одного или нескольких кварталов (иных элементов планировочной структуры сельского поселения), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются условно разрешёнными видами использования земельных участков.

Статья 6. Об изменении видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

1. Разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- 1) основные виды разрешённого использования;
- 2) условно разрешённые виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешённого использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешённого использования и условно разрешённым видам использования и осуществляемые совместно с ними.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Изменение одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

4. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления сельского поселения, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

5. Решения об изменении одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, на другой вид такого использования, принимаются в соответствии с федеральными законами.

6. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьёй 10 настоящих Правил.

РАЗДЕЛ 3.

О подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления

Статья 7. Общие положения о планировке территории сельского поселения

1. Планировка территории сельского поселения осуществляется посредством разработки документации по планировке территории сельского поселения:

- проектов планировки территорий как отдельных документов;
- проектов планировки территорий с проектами межевания территорий в их составе;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания территорий;
- проектов межевания территорий как отдельных документов;
- проектов межевания территорий с градостроительными планами земельных участков в их составе;

- градостроительных планов земельных участков как отдельных документов (только на основании заявлений заинтересованных лиц).

2. Разработка документации по планировке территории сельского поселения осуществляется с учётом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки территорий разрабатываются в случаях, когда необходимо установить (изменить), в том числе посредством красных линий:

- границы элементов планировочной структуры территории (кварталов, микрорайонов, иных элементов);

- границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

- границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;

- иные границы, устанавливаемые в соответствии с нормативными правовыми и техническими документами;

2) проекты межевания территорий разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории, не разделённой на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков, в целях определения:

- границ земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;

- линий отступа от красных линий для определения места допустимого строительства;

- границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, областного и местного значения;

- границ зон с особыми условиями использования территории;

- иных границ, устанавливаемых в соответствии с нормативными правовыми и техническими документами;

3) градостроительные планы земельных участков подготавливаются в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и в порядке, установленном Постановлением Администрацией Октябрьского муниципального района Челябинской области №173 от 02.03.2011 г.

3. Посредством документации по планировке территории определяются:

- характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

- красные линии;

- линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе Правил;

- границы земельных участков линейных объектов, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

- границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками загрязнения окружающей среды;

- границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путём выкупа для муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путём выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путём выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в муниципальной собственности;

- границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам;

- границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделённых на земельные участки;

- иные границы.

Статья 8. Подготовка документации по планировке территории сельского поселения

1. Подготовка документации по планировке территории сельского поселения осуществляется в соответствии со схемами территориального планирования Российской Федерации, со схемами территориального планирования Челябинской области, Территориальным планированием Октябрьского муниципального района Челябинской области, настоящими Правилами, требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, а также с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры сельского поселения, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры сельского поселения, программ комплексного развития социальной инфраструктуры сельского поселения.

2. Порядок подготовки документации по планировке территории установлен Положением о порядке подготовки документации по планировке территории на территории Подовинного сельского поселения, утвержденным постановлением администрации сельского поселения.

3. Документация по планировке территории сельского поселения разрабатывается по инициативе администрации сельского поселения либо на основании предложений физических и юридических лиц о подготовке документации по планировке территории сельского поселения.

4. Основанием для разработки документации по планировке являются:

- решение главы сельского поселения о подготовке данной документации;
- заказ на подготовку данной документации;
- задание на подготовку данной документации.

5. Подготовка документации по планировке выполняется специализированной организацией.

6. Администрацией сельского поселения обеспечивается подготовка документации по планировке территории сельского поселения, которая утверждается постановлением администрации сельского поселения по результатам публичных слушаний.

7. Состав, содержание, сроки подготовки документации по планировке определяются в муниципальном контракте и задании на подготовку данной документации в соответствии с законодательством.

8. Решение о подготовке документации по планировке территории подлежит официальному опубликованию в средствах массовой информации в течение 3-х дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте администрации сельского поселения в сети «Интернет».

9. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке физические или юридические лица вправе представить в администрацию сельского поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов.

10. Администрация сельского поселения осуществляет проверку разработанной документации по планировке в виде составления заключения о соответствии подготовленной документации требованиям законодательства.

11. Заключение о соответствии подготовленной документации по планировке территории сельского поселения (проектов планировки территорий и проектов межевания территорий) требованиям законодательства включает в себя:

1) подтверждение соответствия настоящим Правилам, документам территориального планирования и документации по планировке территории сельского поселения ранее утвержденным органами государственной власти и органами местного самоуправления, – в случаях, когда действие таких документов распространяется на соответствующую территорию:

- настоящим Правилам в части того, что в подготовленной документации по планировке учитываются границы территориальных зон и градостроительные регламенты;
- документам территориального планирования в отношении того, что в подготовленной документации по планировке учитываются утвержденные такими документами границы зон планируемого размещения объектов различного значения;
- проектам планировки, утвержденным в соответствии с документами территориального планирования и определившим красные линии, границы земельных участков для размещения объектов различного значения (в части того, что указанные границы земельных участков расположены вне пределов территории планировки, или в части того, что такие границы учитываются);
- проектам зон охраны объектов культурного наследия федерального, регионального и местного значения в части учёта границ таких зон и соответствующих ограничений (при их наличии);

2) подтверждение соответствия проекта:

- границам зон с особыми условиями использования территорий;
- красным линиям, определяющим границы линейных объектов транспортной и инженерно-технической инфраструктуры (в части соответствия их параметров – ширины, уклонов, радиусов прохождения трасс, иных параметров – требованиям технических регламентов);
- минимальным противопожарным отступам построек друг от друга;
- иным требованиям безопасности;

3) подтверждение соответствия решений подготовленной документации по планировке правовому режиму объектов капитального строительства:

- признанных аварийными и подлежащих сносу;
- включенных в адресную программу переселения граждан из ветхого жилищного фонда, утвержденную в соответствии с законодательством;
- не соответствующих настоящим Правилам;

4) подтверждение того, что размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учётом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки территории сельского поселения.

12. Проверка осуществляется в течение 30 дней с момента получения администрацией сельского поселения разработанной документации по планировке. По результатам проверки администрация сельского поселения направляет документацию по планировке Главе сельского поселения для назначения публичных слушаний или принимает решение об отклонении данной документации и направлении её на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации.

13. Глава сельского поселения принимает решение о проведении публичных слушаний по проекту планировки территории сельского поселения. Публичные слушания проводятся Комиссией в порядке, определённом статьей 9 настоящих Правил.

14. Подготовленную документацию по планировке территории сельского поселения, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний администрация сельского поселения направляет Главе сельского поселения не позднее, чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний.

15. Глава сельского поселения с учётом протокола и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке или об её отклонении и о направлении в администрацию сельского поселения на доработку. В

данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке территории сельского поселения.

16. Утверждённая документация по планировке территории сельского поселения в течение 7 дней подлежит официальному опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаться на официальном сайте администрации сельского поселения в сети «Интернет».

17. Положения, установленные пунктами 3-15 настоящей статьи, применяются при подготовке:

- 1) проектов планировки территорий как отдельных документов;
- 2) проектов планировки территорий с проектами межевания территорий в их составе;
- 3) проектов межевания территорий как отдельных документов.
- 4) проектов планировки территорий с проектами межевания территорий в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания территорий;
- 5) проектов межевания территорий с градостроительными планами земельных участков в их составе с особенностями, установленными абзацем вторым настоящего пункта.

Заказ и задание на подготовку градостроительного плана земельного участка не требуется. Градостроительный план земельного участка готовится отделом архитектуры и градостроительства администрации Октябрьского муниципального района, утверждается Постановлением Октябрьского муниципального района и выдаётся заинтересованному лицу отделом архитектуры и градостроительства администрации Октябрьского муниципального района.

18. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

– выноса границ земельных участков на местность в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава земель, находящихся в муниципальной собственности;

– принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные земельные участки из состава муниципальных земель, за исключением случаев предоставления земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

– принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для муниципальных нужд;

– подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства;

– выдачи разрешений на строительство;

– выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

19. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается Правительством Российской Федерации.

РАЗДЕЛ 4.

О проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Статья 9. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории сельского поселения

Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в соответствии с Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в сельском поселении, утверждённым Советом депутатов сельского поселения, с учётом особенностей, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Статья 10. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в Комиссию.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьей 9 настоящих Правил.

3. На основании протокола и заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения, которые направляет Главе сельского поселения не позднее следующего дня после окончания их подготовки.

4. На основании указанных в пункте 3 настоящей статьи рекомендаций, Глава сельского поселения в течение 3-х дней со дня их поступления принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения, которое подлежит опубликованию в официальных средствах массовой информации и на официальном сайте администрации сельского поселения в сети «Интернет».

Статья 11. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьей 7 настоящих Правил.

5. На основании протокола и заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе сельского поселения.

6. Глава сельского поселения в течение 7 дней со дня поступления, указанных в пункте 5 настоящей статьи рекомендаций, принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

РАЗДЕЛ 5.

О внесении изменений в Правила землепользования и застройки

Статья 12. Порядок внесения изменений в Правила

1. Основаниями для рассмотрения Главой сельского поселения вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1) несоответствие Правил Схеме Территориального планирования Октябрьского муниципального района Челябинской области, возникшее в результате внесения в Схему Территориального планирования Октябрьского муниципального района Челябинской области изменений;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

2. Предложения о внесении изменений в Правила направляются в Комиссию:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления сельского поселения в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории сельского поселения;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

3. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменений в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе сельского поселения.

4. Глава сельского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

В случае принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила глава сельского поселения определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен и представлен в администрацию сельского поселения.

5. Глава сельского поселения не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта Правил обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте администрации сельского поселения в сети "Интернет". Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.

6. Разработку проекта решения о внесении изменений в Правила обеспечивает Комиссия.

7. Администрация сельского поселения осуществляет проверку проекта Правил, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Схеме Территориального планирования Октябрьского муниципального района Челябинской области, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, схемам территориального планирования Российской Федерации.

8. По результатам указанной в части 7 настоящей статьи проверки администрация сельского поселения направляет проект Правил Главе сельского поселения или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 7 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

9. Глава сельского поселения при получении от администрации сельского поселения проекта Правил принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

Одновременно с принятием Главой сельского поселения решения о проведении публичных слушаний обеспечивается опубликование проекта решения о внесении изменений в Правила.

10. Публичные слушания по проекту Правил проводятся Комиссией в порядке, определяемом Уставом сельского поселения и Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в сельском поселении, утвержденным решением Советом депутатов сельского поселения

11. После завершения публичных слушаний по проекту Правил, Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект Правил и представляет указанный проект Главе сельского поселения. Обязательными приложениями к проекту Правил являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

12. Глава сельского поселения в течение десяти дней после представления ему проекта Правил и указанных в части 11 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Совет депутатов сельского поселения или об отклонении проекта Правил и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

13. Совет депутатов сельского поселения по результатам рассмотрения проекта Правил и указанных в части 11 настоящей статьи обязательных приложений к нему может утвердить Правила или направить проект Правил Главе сельского поселения на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

14. Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте администрации сельского поселения в сети "Интернет".

РАЗДЕЛ 6.

О регулировании иных вопросов землепользования и застройки

Иные вопросы землепользования и застройки на территории Кочердыкского сельского поселения регулируются законодательством Российской Федерации, Челябинской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Кочердыкского сельского поселения.

ГЛАВА II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Статья 13. Карта градостроительного зонирования территории(Приложение №1)

На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

Статья 14. Схема границ зон с особыми условиями использования территории (Приложение №2)

На отдельной карте градостроительного зонирования отображены границы зон с особыми условиями использования территорий.

Статья 15. Схема границ территорий объектов культурного наследия, границ территорий исторических поселений федерального значения, границ территорий исторических поселений регионального значения

На территории сельского поселения территории объектов культурного наследия, границы территорий исторических поселений федерального значения, границы территорий исторических поселений регионального значения отсутствуют.

ГЛАВА III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Состав территориальных зон определен в соответствии со статьей 35 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- 1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- 2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования городского округа;
- 4) видов территориальных зон;
- 5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки в границах территории памятников истории и культуры, в границах территории общего пользования, на территориях, занятых линейными объектами.

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Примечание:

В градостроительных регламентах приняты следующие обозначения:
объекты рекреации (5.0), где
(5.0) – код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка, предусмотренное Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Министерства экономического развития РФ.

Статья 16. Градостроительные регламенты

А. Природные зоны

Виды природных зон

В состав природных зон включены зоны в границах территорий, занятых парками, скверами, водными объектами, а также территориями санитарно-защитных зон, прибрежных защитных полос, зон санитарной охраны питьевого источника, противопожарных полос.

Природные зоны подразделяются на природоохранные и природно-рекреационные:

Природоохранные, предназначены для обеспечения экологической безопасности среды жизнедеятельности, сохранения природной среды, для отдыха населения.

А 1 - территорий санитарно-защитных зон, прибрежных защитных полос, зон санитарной охраны питьевого источника, противопожарных и лесозащитных полос:

А 1.1 - санитарно-защитные зоны

А 1.2 - прибрежные защитные полосы

А 1.3 – противопожарные полосы

А 1.4 – 1 пояс зоны санитарной охраны водозаборных сооружений

Природно-рекреационные, предназначены для организации мест отдыха населения.

А 2 - объекты рекреации

А 3 – водные объекты

А 1. САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ, СПЕЦИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

Зона А.1 подразделяется на 4 подзоны по назначению:

А 1.1. САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ

Территории санитарно-защитных зон предназначены для уменьшения отрицательного влияния предприятий, транспортных и инженерных коммуникаций и сооружений на селитебные территории.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1. Основные виды разрешенного использования

1.1. защитные леса, в том числе городские леса, лесопарки, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах (9.1);

1.2. автомобильные дороги, пешеходные тротуары и переходы (12.0);

1.3. рекламные конструкции;

1.4. малые архитектурные формы;

1.5 коммунальное обслуживание (3.1)

2. Условно разрешенные виды использования

2.1. объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные) (3.2);

2.2. объекты капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. (4.0);

2.3. объекты капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) (4.6);

2.4. гостиницы, пансионаты, дома отдыха, не оказывающие услуги по лечению, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (4.7);

2.5. постоянные или временные гаражи с несколькими стояночными местами, стоянки (4,9);

2.6. магазины сопутствующей торговли, здания для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса (4,9);

2.7. автомобильные мойки и прачечные для автомобильных принадлежностей, мастерские, предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей (4.9);

2.8. сооружения, имеющие назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (6.9).

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

3.1. водопроводы, газопроводы и иные трубопроводы, а также иные здания и сооружения, необходимые для эксплуатации названных трубопроводов (7.5);

3.2. железнодорожные пути (7.1);

3.3. объекты капитального строительства, необходимые для обеспечения железнодорожного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, в том числе железнодорожные вокзалы, железнодорожные станции, погрузочные площадки и склады (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов) (7.1);

3.4. автомобильные дороги вне границ населенного пункта;

3.5. объекты капитального строительства, необходимые для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объекты, предназначенные для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;

3.6. стоянки автомобильного транспорта, а также депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющие перевозки людей по установленному маршруту (7.2).

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Отсутствует необходимость ограничения параметра. В соответствии с нормативно-правовыми актами РФ	-
Минимальные отступы от границ	Отсутствует необходимость	-

земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	ограничения параметра. В соответствии с СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* и иными нормативно-правовыми актами РФ	
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения параметра. Устанавливается в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.	-
Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	В санитарно-защитных зонах допускается размещение объектов капитального строительства до 40 % площади санитарно-защитной зоны.	-

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации

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

- виды запрещенного использования;
- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе санитарных норм и правил с использованием процедур публичных слушаний.

Виды запрещенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

1. объекты для проживания людей;
2. коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
3. предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
4. склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;
5. предприятия пищевых отраслей промышленности;
6. оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;

7. комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
8. спортивные сооружения;
9. парки;
10. образовательные и детские учреждения;
11. лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

А 1.2.ПРИБРЕЖНЫЕ ЗАЩИТНЫЕ ПОЛОСЫ

Зоны прибрежных защитных полос предназначены для уменьшения отрицательного влияния застройки на экологическое и санитарное состояние водных объектов, водохозяйственных сооружений и объектов.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1. Основные виды разрешенного использования

- 1.1. защитные леса, в том числе городские леса, лесопарки, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах (9.1);
- 1.2. рекламные конструкции;
- 1.3. малые архитектурные формы.

2. Условно разрешенные виды использования

- 2.1. площадки для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря) (5.1);
- 2.2. базы и палаточные лагеря для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, тропы и дорожки, щиты с познавательными сведениями об окружающей природной среде;
- 2.3. места охоты и рыбалки, в том числе дома охотника или рыболова, сооружения, необходимые для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы (5.3).

3. Вспомогательные виды разрешенного использования в прибрежных защитных полосах

- 3.1. автомобильные дороги, пешеходные тротуары и переходы, набережные (12.0);
- 3.2. водопроводы, газопроводы и иные трубопроводы, а также иные здания и сооружения, необходимые для эксплуатации названных трубопроводов (7.5);
- 3.3. гидротехнические сооружения, необходимые для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений) (11.3).

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Отсутствует необходимость ограничения параметра. В соответствии с нормативно-правовыми актами РФ	-
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений,	Отсутствует необходимость ограничения параметра. В соответствии с СП 42.13330.2011. Свод правил.	-

сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* и иными нормативно-правовыми актами РФ	
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения параметра. Устанавливается в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.	-
Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Отсутствует необходимость ограничения параметра. В соответствии с нормативно-правовыми актами РФ	-

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации

На территориях прибрежных защитных полос, устанавливается специальный режим использования и охраны природных ресурсов и осуществления иной хозяйственной деятельности в соответствии с законодательством РФ.

Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос (ширина - 50 м для всех объектов):

- распашка земель;
- применение удобрений;
- складирование отвалов размываемых грунтов, строительных материалов и минеральных солей, кроме оборудованных в установленном порядке причалов и площадок, обеспечивающих защиту водных объектов от загрязнения;
- выпас и устройство летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купочных ванн;
- установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садоводческих участков, выделение участков под индивидуальное строительство;
- движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.

А 1.3. ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ ПОЛОСЫ

Противопожарные полосы предназначены для соблюдения определенных разрывов от застройки до лесных массивов.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1. Основные виды разрешенного использования

1.1. автомобильные дороги, пешеходные тротуары и переходы (12.0);

1.2. рекламные конструкции;

1.3. малые архитектурные формы;

1.4 коммунальное обслуживание (3.1)

2. Условно разрешенные виды использования

2.1. места для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и иной деятельности (5.0).

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

3.1. водопроводы, газопроводы и иные трубопроводы, а также иные здания и сооружения, необходимые для эксплуатации названных трубопроводов (7.5).

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Отсутствует необходимость ограничения параметра. В соответствии с нормативно-правовыми актами РФ	-
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения параметра. В соответствии с СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* и иными нормативно-правовыми актами РФ	-
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения параметра. Устанавливается в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.	-
Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Отсутствует необходимость ограничения параметра. В соответствии с нормативно-правовыми актами РФ	-

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации

Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории противопожарных полос устанавливаются:

- виды запрещенного использования;
- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе санитарных норм и правил с использованием процедур публичных слушаний.

Виды **запрещенного использования** земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах противопожарных полос:

1. жилые здания;
2. коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
3. общественные и производственные здания;
4. парки.

А1.4 ПЕРВЫЙ ПОЯС ЗОНЫ САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ ВОДОЗАБОРНЫХ СООРУЖЕНИЙ

Первый пояс зоны санитарной охраны водозаборных сооружений предназначен для уменьшения отрицательного влияния застройки на экологическое и санитарное состояние водных объектов, водохозяйственных сооружений и объектов.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1. Основные виды разрешенного использования

- 1.1. защитные леса, в том числе городские леса, лесопарки, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах (9.1);
- 1.2. рекламные конструкции;
- 1.3. малые архитектурные формы.

2. Условно разрешенные виды использования

- 2.1. площадки для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря) (5.1);

2.2. базы и палаточные лагеря для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, тропы и дорожки, щиты с познавательными сведениями об окружающей природной среде;

2.3. места охоты и рыбалки, в том числе дома охотника или рыболова, сооружения, необходимые для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы (5.3).

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

- 3.1. автомобильные дороги, пешеходные тротуары и переходы, набережные (12.0);
- 3.2. водопроводы, газопроводы и иные трубопроводы, а также иные здания и сооружения, необходимые для эксплуатации названных трубопроводов (7.5);
- 3.3. гидротехнические сооружения, необходимые для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений) (11.3).

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Отсутствует необходимость ограничения параметра. В соответствии с нормативно-правовыми актами РФ	-
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения параметра. В соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения», СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* и иными нормативно-правовыми актами РФ	-
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения параметра. Устанавливается в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.	-
Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Отсутствует необходимость ограничения параметра. В соответствии с нормативно-правовыми актами РФ	-

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации

В соответствии с СП 31.13330.2012. Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения, СанПиН 2.1.4.1110-02. 2.1.4. «Питьевая вода и водоснабжение населенных мест. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. Санитарные правила и нормы», зоны санитарной охраны (далее ЗСО) устанавливаются для источников водоснабжения, водопроводных сооружений и основных водоводов.

Основной целью создания и обеспечения режима ЗСО является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

ЗСО организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и

водопроводящего канала. Его назначение — защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой. В каждом из трех поясов, а также в пределах санитарно-защитной полосы, соответственно их назначению, устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

Система мер, обеспечивающих санитарную охрану поверхностных и подземных вод, предусматривает организацию и регулирующую эксплуатацию зон санитарной охраны (ЗСО) источников питьевого водоснабжения.

Санитарные мероприятия выполняются в пределах первого пояса ЗСО владельцем водозаборов, в пределах второго и третьего поясов – владельцами объектов, оказывающих или могущих оказать отрицательное влияние на качество подземных вод.

Согласно требованиям СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения», граница первого пояса устанавливается на расстоянии не менее 30 м от водозабора — при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 м — при использовании недостаточно защищенных подземных вод.

В границах первого пояса ЗСО запрещается:

- 1) посадка высокоствольных деревьев;
- 2) все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений;
- 3) прокладка трубопроводов различного назначения;
- 4) размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий;
- 5) проживание людей;
- 6) применение удобрений и ядохимикатов.

Границы первого пояса зоны санитарной охраны водопроводных сооружений совпадают с ограждением площадки сооружений и устанавливаются на расстоянии 30 метров от стен водопроводных сооружений.

Ширина санитарно-защитной полосы водоводов, проходящих по незастроенной территории - не менее 10 м в сухих грунтах, не менее 50 м – в мокрых грунтах; по застроенной территории – по согласованию с органами санитарно-эпидемиологической службы ширину санитарно-защитной полосы допускается уменьшать.

A2. ОБЪЕКТЫ РЕКРЕАЦИИ

Зона A2 предназначена для организации мест массового, разностороннего отдыха населения.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1. Основные виды разрешенного использования

1.1. автомобильные дороги, пешеходные тротуары и переходы, парки, бульвары, набережные (12.0);

1.2. сооружения, пригодные к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы) с возможностью подключения названных сооружений к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных

участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенных для общего пользования (2.4);

1.3. сооружения, предназначенные для причаливания, хранения и обслуживания катеров, лодок и других маломерных судов (5.4);

1.4. гостиницы, пансионаты, дома отдыха, не оказывающие услуги по лечению, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (4.7);

1.5. площадки для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря) (5.1);

1.6. базы и палаточные лагеря для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, тропы и дорожки, щиты с познавательными сведениями об окружающей природной среде;

1.7. места охоты и рыбалки, в том числе дома охотника или рыболова, сооружения, необходимые для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы (5.3);

1.8. объекты капитального строительства, предназначенные для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, боулинга, аттракционов и игровых площадок (4.8);

1.9. рекламные конструкции;

1.10. малые архитектурные формы;

1.11. коммунальное обслуживание (3.1)

2. Условно разрешенные виды использования

2.1. объекты капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) (4.6);

2.2. объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные) (3.3);

2.3. объекты капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. (4.0);

2.4. жилые дома, не предназначенные для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); сады, огороды, теплицы; гаражи и подсобные сооружения на предоставленном для индивидуального жилищного строительства земельном участке(2.1).

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

3.1. объекты капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков (3.1);

3.2. водопроводы, газопроводы и иные трубопроводы, а также иные здания и сооружения, необходимые для эксплуатации названных трубопроводов (7.5);

3.3. водопользование, осуществляемое гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством (11.1);

3.4. гидротехнические сооружения, необходимые для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений) (11.3);

3.5. объекты капитального строительства, необходимые для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба (8.3).

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Отсутствует необходимость ограничения параметра. В соответствии с нормативно-правовыми актами РФ	-
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения параметра. В соответствии с СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* и иными нормативно-правовыми актами РФ	-
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	3 этажа	-
Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Отсутствует необходимость ограничения параметра. В соответствии с СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* и иными нормативно-правовыми актами РФ	-

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации

В соответствии с нормативно-правовыми актами РФ.

А 3.РЕКИ, ВОДОЕМЫ

Зона А3 объединяет водные объекты, предназначена для сохранения целостности экосистемы водных объектов.

Режим использования водных объектов для определенных целей осуществляются в соответствии с Водным законодательством, которое состоит из Водного Кодекса РФ, других федеральных законов и принимаемых в соответствии с ними законов Челябинской области.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- 1. Основные виды разрешенного использования**
Не установлены.
- 2. Условно разрешенные виды использования**
Не установлены.
- 3. Вспомогательные виды разрешенного использования**
Не установлены.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Отсутствует необходимость ограничения параметра. В соответствии с п.6 ст.36 градостроительного кодекса РФ	-
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения параметра. В соответствии с п.6 ст.36 градостроительного кодекса РФ	-
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения параметра. В соответствии с п.6 ст.36 градостроительного кодекса РФ	-
Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Отсутствует необходимость ограничения параметра. В соответствии с п.6 ст.36 градостроительного кодекса РФ	-

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации

В соответствии с нормативно-правовыми актами РФ.

Статья 17. Градостроительные регламенты

Б. Общественно-деловые зоны

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

Б1. АДМИНИСТРАТИВНО-ДЕЛОВАЯ, ТОРГОВО-БЫТОВАЯ, КУЛЬТУРНО-ПРОСВЕТИТЕЛЬНАЯ, ЗОНА ЛЕЧЕБНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ, ОБЩЕСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКАЯ ЗОНА

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1. Основные виды разрешенного использования

1.1. объекты капитального строительства, предназначенные для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов;

1.2. площадки для празднеств и гуляний;

1.3. объекты капитального строительства, предназначенные для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) (3.5);

1.4. объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);

1.5. объекты капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;

1.6. объекты капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам (3.2);

1.7. объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные) (3.3);

1.8. объекты капитального строительства, предназначенные для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность;

1.9. объекты капитального строительства, предназначенные для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку (3.8);

1.10. объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг, временного содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека (3.10);

1.11. объекты капитального строительства с целью: размещения органов управления производством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) (4.1);

1.12. объекты капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв.м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг;

1.13. стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра (4.2);

1.14. объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м (4.4);

1.15. объекты капитального строительства, предназначенные для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги (4.5);

1.16. объекты капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) (4.6);

1.17. гостиницы, пансионаты, дома отдыха, не оказывающие услуги по лечению, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (4.7);

1.18. объекты капитального строительства, предназначенные для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, боулинга, аттракционов и игровых площадок (4.8);

1.19. детские игровые площадки;

1.20. рекламные конструкции;

1.21. малые архитектурные формы;

1.22. Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома, (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома(2.1.1);

1.23. объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, больницы и пункты здравоохранения, родильные дома, центры матери и ребенка, диагностические центры, санатории и профилактории, обеспечивающие оказание услуги по лечению) (3.4);

1.24. размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятий спортом и физкультурой (5.1);

1.25. коммунальное обслуживание (3.1).

2. Условно разрешенные виды использования

2.1. объекты капитального строительства, сооружения, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, ярмарка-выставка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;

2.2. стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей рынка (4.3);

2.3. объекты капитального строительства, предназначенные для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, мечети), и/или предназначенные для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и

религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) (3.7);

2.4. объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, больницы и пункты здравоохранения, родильные дома, центры матери и ребенка, диагностические центры, санатории и профилактории, обеспечивающие оказание услуги по лечению) (3.4);

2.5. площадки для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины)(5.1);

2.6. магазины сопутствующей торговли, здания для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

3.1. водопроводы, газопроводы и иные трубопроводы, а также иные здания и сооружения, необходимые для эксплуатации названных трубопроводов (7.5);

3.2. автомобильные дороги, пешеходные тротуары и переходы, парки, скверы, бульвары (12.0).

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Отсутствует необходимость ограничения параметра. В соответствии с СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, Местными нормативами градостроительного проектирования сельского поселения, утвержденными Советом депутатов Кочердыкского сельского поселения № 147от01.10.2014 г. и иными нормативно-правовыми актами РФ	-
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения параметра. В соответствии с СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, требованиями по ограничению	-

	распространения пожара, нормами инсоляции и освещенности	
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения параметра. Устанавливаются в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, зданий, строений, сооружений) в процессе согласования.	-
Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Отсутствует необходимость ограничения параметра. В соответствии с СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89	-

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации

1. Размещение объектов предназначенных для мойки автомобилей осуществляется с учетом санитарных разрывов от данных объектов в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», и составляет для объекта с количеством постов от 2 до 5 – 100метров.

Статья 18. Градостроительные регламенты
В. Жилые зоны

Жилые зоны предназначены для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами, жилыми домами малой этажности, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

Жилые зоны устанавливаются с целью обеспечения комфортных и здоровых условий для проживания. В них допускается размещение различных объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, культовых сооружений, парковок автомобильного транспорта, промышленных, коммунальных и складских объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду.

Виды жилых зон:

В1 – зона усадебной и коттеджной застройки

В2– зона 2-4-этажных многоквартирных домов

В1.ЗОНА УСАДЕБНОЙ И КОТТЕДЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1. Основные виды разрешенного использования

1.1. жилые дома, не предназначенные для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание овощных, бахчевых, ягодных, или иных декоративных и сельскохозяйственных культур, теплицы; гаражи и подсобные сооружения на предоставленном для индивидуального жилищного строительства земельном участке(2.1);

1.2. жилые дома, не предназначенные для раздела на квартиры (жилой дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей, имеющих общую стену с соседним домом, при общем количестве совмещенных домов не более десяти); сады, огороды, теплицы; гаражи и подсобные сооружения на предоставленном для индивидуального жилищного строительства земельном участке (2.3);

1.3. жилые дома, не предназначенные для раздела на квартиры (жилой дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей, производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных(2.2);

1.4. автомобильные дороги, пешеходные тротуары и переходы, парки, скверы, бульвары (12.0);

1.5. детские игровые площадки;

1.6. рекламные конструкции;

1.7. малые архитектурные формы;

1.8. малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);

1.9. коммунальное обслуживание (3.1).

2. Условно разрешенные виды использования

2.1. объекты капитального строительства, предназначенные для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) (3.5);

2.2. объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м (4.4);

2.3. объекты капитального строительства, предназначенные для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые (4.5);

2.4. объекты капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) (4.6);

2.5. объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, больницы и пункты здравоохранения, родильные дома, центры матери и ребенка, диагностические центры, санатории и профилактории, обеспечивающие оказание услуги по лечению) (3.4);

2.6. площадки для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры)(5.1);

2.7. объекты капитального строительства, предназначенные для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов;

2.8. площадки для празднеств и гуляний;

2.9. объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские

дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);

2.10. объекты капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;

2.11. объекты капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам (3.2);

2.12. объекты капитального строительства, необходимые для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба (8.3);

2.13. объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные) (3.3);

2.14. объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг, временного содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека (3.10).

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

3.1. водопроводы, газопроводы и иные трубопроводы, а также иные здания и сооружения, необходимые для эксплуатации названных трубопроводов (7.5).

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:		СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, Нормативы градостроительного проектирования Челябинской области» (вместе с «Региональными нормативами градостроительного проектирования Челябинской области»), утвержденные Приказом Министерства строительства, инфраструктуры и дорожного хозяйства Челябинской области
1. Для жилых домов усадебного (коттеджного) типа площадь участка (новое строительство):		
а) максимальная	1500кв.м.	
а) минимальная	600кв.м.	
2. Для жилых домов блокированного типа площадь участка:		
а) максимальная	1500кв.м.	
б) минимальная	400кв.м.	
3. Для ведения личного подсобного хозяйства:		
а) максимальная	25000кв.м. *	
а) минимальная	600кв.м. **	
4. Для индивидуальных гаражей:		
а) максимальная	40кв.м.	
б) минимальная	18кв.м.	

		от 05.11.2014 г. № 496, Местные нормативы градостроительного проектирования сельского поселения, Решение Совета депутатов сельского поселения № 147от01.10.2014 г.
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: 1. Минимальное расстояние между фронтальной границей участка и основным строением: а) в сохраняемой застройке а) при реконструкции и новом строительстве 2. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями: а) от границ соседнего участка до: - основного строения - постройки 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 б) от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений на участке 3. Минимальное расстояние от 1-2-этажной индивидуальной застройки с приусадебными участками до лесных массивов при новой застройке	в соответствии со сложившейся линией застройки 5 3 4 1 6 В соответствии с требованиями по ограничению распространения пожара Не менее 30 м.	СП 30-102-99. «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства», СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»

4. Минимальное расстояние от стен жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен сарая для содержания скота и птицы: а) скот, (всего) в т.н.: - крупный рогатый, лошади, овцы, козы: - свиньи: б) пушные звери, кролики (всего): от 1 до 20 голов от 21 до 50 голов в) птица (всего): от 1 до 20 шт. от 21 до 50 шт. 5. Минимальное расстояние от территории жилой застройки до объектов по обслуживанию легковых, грузовых автомобилей с количеством постов не более 10, таксомоторный парк 6. Минимальное расстояние от территории жилой застройки до мойки автомобилей с - от 2 до 5 7 Минимальное расстояние от территории жилой застройки до стоянки (парка) грузового автотранспорта с максимально разрешенной массой более 3,5 тонн (не зависимо от количества единиц)	10 м 20 м 10 м 50 м*** 10 м 50 м*** 10 м. 10 м. не менее 50 м.***	
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: 1. для всех основных строений: а) количество надземных этажей б) высота от уровня земли - до верха плоской кровли - до конька скатной кровли	до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа, с соблюдением норм инсоляции и освещенности не более 9,6м не более 13,6 м	-

2. для всех вспомогательных строений: а) высота от уровня земли: - до верха плоской кровли - до конька скатной кровли - шпили, башни, флагштоки	не более 4м не более 7 м без ограничения	
Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: 1. для жилых домов усадебного типа при минимальной площади участка 600 м² 2. для блокированных жилых домов - на 1 квартиру - при минимальной площади участка 600 м²	не более 70% не менее 20 %	

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации

1. * - Максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, составляет 2,5 гектара. (Статья 6 №154-ЗО от 13.04.2015 г. Закон Челябинской области «О земельных отношениях»).

2. ** -. в случае невозможности выполнения данного параметра, обусловленное ограничением площадью земельного участка, допускается уменьшение по Решению Главы сельского поселения.(Решение Совета депутатов Кочердыкского сельского поселения № 28 от 01.03.2016г. – «п.3 Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, размеры которых меньше установленных предельных минимальных размеров, предоставляются гражданам в собственность для целей указанных в п.1 настоящего Решения, если их невозможно присоединить к другому земельному участку или иным способом увеличить их размеры до размеров, установленных п.1 настоящего решения»).

3. *** -. в случае невозможности выполнения данного параметра, обусловленное ограничением площадью земельного участка, применяется параметр 10 метров при наличии согласования соседей - собственников (пользователей) пограничных земельных участков (если таковые присутствуют)

4. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

5. 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.

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

7. Площадь земельных участков под размещение объектов недвижимости для коммунального, социального, бытового обслуживания, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вред окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны, не должна превышать 20% от площади данной территориальной зоны.

8. Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, временного содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, а также объектов инженерной инфраструктуры следует определять в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

В2. ЗОНА ДВУХ-ЧЕТЫРЕХ ЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ (МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ)

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Основные виды разрешенного использования

1.1. Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома, (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома (2.1.1);

1.2. автомобильные дороги, пешеходные тротуары и переходы, парки, скверы, бульвары (12.0);

1.3. объекты капитального строительства, предназначенные для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) (3.5);

1.4. объекты капитального строительства, предназначенные для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов;

1.5. площадки для празднеств и гуляний;

1.6. площадки для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры) (5.1);

1.7. объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, больницы и пункты здравоохранения, родильные дома, центры матери и ребенка, диагностические центры, санатории и профилактории, обеспечивающие оказание услуги по лечению) (3.4);

1.8. объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и

иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);

1.9. объекты капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;

1.10. объекты капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам (3.2);

1.11. объекты капитального строительства, необходимые для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба (8.3);

1.12. объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м (4.4);

1.13. объекты капитального строительства, предназначенные для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые (4.5);

1.14. объекты капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) (4.6);

1.15. объекты капитального строительства, предназначенные для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, мечети) (3.7);

1.16. объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро) (3.3);

1.17. объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг, временного содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека (3.10);

1.18. детские игровые площадки;

1.19. рекламные конструкции;

1.20. малые архитектурные формы;

1.21. коммунальное обслуживание (3.1).

2. Условно разрешенные виды использования

2.1. постоянные или временные гаражи с одним стояночным местом, стоянки (4.9).

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

3.1. водопроводы, газопроводы и иные трубопроводы, а также иные здания и сооружения, необходимые для эксплуатации названных трубопроводов (7.5).

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: 1. Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома (при жилищной обеспеченности на 1 человека не менее 20 кв.м.) без площади застройки	100	СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, Местные нормативы градостроительного
--	-----	---

2. Для гаражей, м2: а)максимальная б)минимальная 3. Минимальные размеры площадок, размещаемых в жилой застройке (при жилищной обеспеченности на 1 человека не менее 20 кв.м.): - 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 - для хозяйственно-бытовых построек	40 18 В соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования сельского поселения, утвержденные решением Совета депутатов Кочердыкского сельского поселения147от01.10.2014 г.	проектирования сельского поселения, утвержденные решением Совета депутатов Кочердыкского сельского поселения№ 147от01.10.2014 г.
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: 1. Минимальное расстояние от красных линий до жилых зданий: а) в сохраняемой застройке б) при реконструкции и новом строительстве отступ жилых зданий от красных линий: - магистральных улиц - жилых улиц Примечание: По красной линии допускается размещение жилых зданий со встроенными в первом этаже или пристроенными помещениями общественного назначения 2. Минимальные расстояния между жилыми зданиями:	в соответствии со сложившейся линией застройки 5,0 м 3,0 м На основе расчетов инсоляции и освещенности, в соответствии с противопожарными и санитарными	СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям

а) расстояния между длинными сторонами жилых зданий высотой: - 2-3 этажа - 4 этажа б) 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 3. Расстояния между жилыми домами, жилыми и общественными зданиями, а также производственными 4. Минимальные расстояния от окон жилых и общественных зданий: - до площадок для выгула собак 5. Минимальное расстояние от границ городской застройки до лесных массивов	требованиями, но не менее: - не менее 15м - не менее 20м - не менее 10м На основе расчетов инсоляции и освещенности, в соответствии с противопожарными и санитарными требованиями не менее 40м не менее 50 м	
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:	до четырех надземных этажей	-
Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:	В соответствии с СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, Местными нормативами градостроительного проектирования сельского поселения, утвержденными	-

	Советом депутатов Кочердыкского сельского поселения № 147 от 01.10.2014 г.	
--	---	--

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации

1. Предприятия обслуживания, разрешенные «по праву», пристраиваются к выходящим на улицу жилым домам при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы.

2. Ограждения земельных участков под многоквартирными жилыми домами не устанавливаются.

3. Площадь земельных участков под размещение объектов недвижимости для коммунального, социального, бытового обслуживания, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вред окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны, не должна превышать 20% от площади данной территориальной зоны.

4. Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, временного содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, а также объектов инженерной инфраструктуры следует определять в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

5. Помещения общественного назначения, встроенные в жилые здания, должны иметь входы и должны быть изолированные от жилой части здания, при этом участки для стоянки автотранспорта персонала должны располагаться за пределами придомовой территории. Загрузка материалов, продукции для помещений общественного назначения со стороны двора жилого дома, где расположены окна и входы в квартиры, не допускается. (СанПиН 2.1.2.2645-10. «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы», СП 54.13330.2011. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003)

**Статья 19. Градостроительные регламенты
Г. Производственные зоны**

Производственные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунально-складских объектов, обеспечивающих их функционирование объектов инженерной и транспортной структур, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов.

Виды производственных зон

Г1- Зоны предприятий и промышленных объектов

Г2 - Зоны коммунально-складских объектов.

Г1. ПРОМЫШЛЕННАЯ ЗОНА

Зона функционирования, модернизации и реконструкции, размещения производственных предприятий, для которых характерно негативное влияние на окружающую среду.

В этой зоне возможно размещение предприятий, коммунально-складских объектов, (очистные сооружения, насосные, специализированные склады, торговые базы, учреждения коммунального и транспортного обслуживания и др.), иных объектов торговой и коммерческой деятельности, объектов сервисного обслуживания населения низкого уровня вредности.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Основные виды разрешенного использования

1.1. объекты капитального строительства, предназначенные для производства тканей, одежды, электрических (электронных), фармацевтических, стекольных, керамических товаров и товаров повседневного спроса (6.3);

1.2. объекты пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий (6.4);

1.3. объекты капитального строительства, предназначенные для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции (6.6); 1.7. объекты гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений);

1.4. объекты электросетевого хозяйства (6.7);

1.5. сооружения, имеющие назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов (6.9);

1.6. пути сообщения и сооружения, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ (7.0);

1.7. автомобильные дороги, пешеходные тротуары и переходы (12.0);

1.8. рекламные конструкции;

1.9. малые архитектурные формы;

1.10. коммунальное обслуживание (3.1).

2. Условно разрешенные виды использования

2.1. объекты капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, мусороперерабатывающие заводы, места сбора вещей для их вторичной переработки, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг) (3.1);

2.2. постоянные или временные гаражи с несколькими стояночными местами, стоянки, автозаправочные станции (бензиновые, газовые);

2.3. магазины сопутствующей торговли, здания для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса;

2.4. автомобильные мойки и прачечные для автомобильных принадлежностей, мастерские, предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей (4.9);

2.5. объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам медицинской помощи (фельдшерские пункты, пункты здравоохранения) (3.4);

2.6. объекты капитального строительства, необходимые для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; объекты гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий (8.3);

2.7. объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро) (3.3);

2.8. объекты капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;

2.9. объекты капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) (4.6);

2.10. объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м (4.4);

2.11. объекты капитального строительства с целью: размещения органов управления производством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) (4.1);

2.12. объекты капитального строительства, предназначенные для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги (4.5);

2.13. объекты капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, площадки для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины) (5.1);

2.14. объекты капитального строительства, сооружения, предназначенные для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, ярмарка-выставка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м;

2.15. объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг, временного содержания или разведения животных, не являющиеся сельскохозяйственными, под надзором человека (3.10);

2.16. объекты капитального строительства, предназначенные для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов; устройство площадок для празднеств и гуляний;

2.17. объекты капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые) (3.9).

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

3.1. защитные леса, в том числе городские леса, лесопарки, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах (9.1);

3.2. водопроводы, газопроводы и иные трубопроводы, а также иные здания и сооружения, необходимые для эксплуатации названных трубопроводов (7.5).

**Предельные параметры разрешенного строительства,
реконструкции объектов капитального строительства**

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Отсутствует необходимость ограничения параметра. В соответствии с СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, Местными нормативами градостроительного проектирования сельского поселения, утвержденные решением Советом депутатов Кочердыкского сельского поселения № 147 от 01.10.2014 г. и иными нормативно-правовыми актами РФ	-
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения параметра. В соответствии с СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, Местными нормативами градостроительного проектирования сельского поселения, утвержденные решением Советом депутатов Кочердыкского сельского поселения № 147 от 01.10.2014 г. и иными нормативно-правовыми актами РФ	-
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения параметра. Устанавливается в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.	-
Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного	Отсутствует необходимость ограничения параметра. В соответствии с СП 42.13330.2011. Свод правил.	-

участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, Местными нормативами градостроительного проектирования сельского поселения, утвержденные решением Советом депутатов Кочердыкского сельского поселения № 147 от 01.10.2014 г. и иными нормативно-правовыми актами РФ	
---	--	--

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации

1. Размещение новых объектов, предприятий возможно при условии, что их нормативные санитарно-защитные зоны находятся в пределах границ санитарно-защитных зон производственных объектов.

2. Эксплуатация существующих объектов разрешается, кроме тех случаев, когда их ССЗ (нормативные) частично или полностью находятся в жилой зоне. (В этих случаях: четкая программа модернизации (понижение класса объекта) с проведением постоянного экологического мониторинга).

3. Параметры застройки и размеры земельного участка определяются в зависимости от вида и мощности предприятия (на других стадиях размещения).

Г2. КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКАЯ ЗОНА

Зона функционирования, модернизации и реконструкции, размещения коммунально-складских объектов (очистные сооружения, насосные, специализированные склады, торговые базы, учреждения коммунального и транспортного обслуживания и др.), иных объектов торговой и коммерческой деятельности.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Основные виды разрешенного использования

1.1. сооружения, имеющие назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов (6.9);

1.2. автомобильные дороги, пешеходные тротуары и переходы (12.0);

1.3. рекламные конструкции;

1.4. малые архитектурные формы;

1.5. коммунальное обслуживание (3.1);

1.6. объекты придорожного сервиса (4.9.1).

2. Условно разрешенные виды использования

2.1. объекты капитального строительства с целью: размещения органов управления производством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) (4.1);

2.2. объекты капитального строительства, предназначенные для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги (4.5);

2.3. объекты капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, площадки для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины) (5.1);

2.4. объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам медицинской помощи (фельдшерские пункты, пункты здравоохранения) (3.4);

2.5. объекты капитального строительства, сооружения, предназначенные для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, ярмарка-выставка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м;

2.6. гаражи и (или) стоянки для автомобилей (4.3);

2.7. объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м (4.4);

2.8. пути сообщения и сооружения, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ (7.0);

2.9. постоянные или временные гаражи с несколькими стояночными местами, стоянки, автозаправочные станции (бензиновые, газовые);

2.10. магазины сопутствующей торговли, здания для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса;

2.11. автомобильные мойки и прачечные для автомобильных принадлежностей, мастерские, предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей (4.9);

2.12. объекты капитального строительства, необходимые для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; объекты гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий (8.3);

2.13. объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг, временного содержания или разведения животных, не являющиеся сельскохозяйственными, под надзором человека (3.10);

2.14. объекты капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, места сбора вещей для их вторичной переработки, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг) (3.1);

2.15. объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);

2.16. объекты капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;

2.17. объекты капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам (3.2);

2.18. объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро) (3.3);

2.19. объекты капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) (4.6);

2.20. объекты капитального строительства, предназначенные для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок (4.8);

2.21. объекты капитального строительства, предназначенные для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов; устройство площадок для празднеств и гуляний;

2.22. здания и сооружения для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов (3.6);

2.23. объекты капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые) (3.9);

2.24. объекты капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, моленные дома) (3.7);

2.25. жилые дома, не предназначенные для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); сады, огороды, теплицы; гаражи и подсобные сооружения на предоставленном для индивидуального жилищного строительства земельном участке(2.1);

2.26. жилые дома, не предназначенные для раздела на квартиры (жилой дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей, имеющих общую стену с соседним домом, при общем количестве совмещенных домов не более десяти); сады, огороды, теплицы; гаражи и подсобные сооружения на предоставленном для индивидуального жилищного строительства земельном участке (2.3).

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

3.1. защитные леса, в том числе городские леса, лесопарки, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах (9.1);

3.2. водопроводы, газопроводы и иные трубопроводы, а также иные здания и сооружения, необходимые для эксплуатации названных трубопроводов (7.5).

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:	В соответствии с СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция	
---	--	--

Для гаража (из расчета на одно машино место), м2: -максимальная -минимальная	СНиП 2.07.01-89*, Местными нормативами градостроительного проектирования сельского поселения, утвержденными Советом депутатов Кочердыкского сельского поселения № 147 от 01.10.2014 г. и иными нормативно-правовыми актами РФ 40 18	
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения параметра. В соответствии с СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, Местными нормативами градостроительного проектирования сельского поселения, утвержденными Советом депутатов Кочердыкского сельского поселения № 147от01.10.2014 г. и иными нормативно-правовыми актами РФ	-
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения параметра. Устанавливается в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.	-
Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Отсутствует необходимость ограничения параметра. В соответствии с СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских	-

	поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, Местными нормативами градостроительного проектирования сельского поселения, утвержденными Советом депутатов Кочердыкского сельского поселения № 147 от 01.10.2014 г. и иными нормативно-правовыми актами РФ	
--	---	--

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации

1. Размещение новых объектов, предприятий возможно при условии, что их нормативные санитарно-защитные зоны находятся в пределах границ санитарно-защитных зон производственных объектов.

2. Эксплуатация существующих объектов при наличии четкой модернизации (понижение класса вредности) с проведением постоянного экологического мониторинга.

3. Размещение объектов жилой застройки при условии, что они находятся за границами санитарно-защитных зон от организаций, промышленных объектов и производств, групп промышленных объектов и сооружения, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека.

**Статья 20. Градостроительные регламенты
Е. Зоны специального назначения**

Зоны специального назначения предназначены для размещения кладбищ, полигонов твердых бытовых отходов, биотермических отходов.

Е1. ЗОНА КЛАДБИЩ

**Виды разрешенного использования земельных участков
и объектов капитального строительства:**

1. Основные виды разрешенного использования

1.1. кладбища, крематории и места захоронения, включая соответствующие культовых сооружений (12.1);

1.2. защитные леса, в том числе городские леса, лесопарки, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах (9.1);

1.3. автомобильные дороги, пешеходные тротуары и переходы (12.0);

1.4. объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (похоронные бюро) (3.3);

1.5. рекламные конструкции;

1.6. малые архитектурные формы;

1.7. коммунальное обслуживание (3.1).

2. Условно разрешенные виды использования

2.1. объекты капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой и иной предпринимательской деятельности. (4.0);

2.2. объекты капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома) (3.7).

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

3.1. водопроводы, газопроводы и иные трубопроводы, а также иные здания и сооружения, необходимые для эксплуатации названных трубопроводов (7.5).

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Отсутствует необходимость ограничения параметра. В соответствии с СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, Местными нормативами градостроительного проектирования сельского поселения, утвержденными Советом депутатов Кочердыкского сельского поселения № 147 от 01.10.2014 г. и иными нормативно-правовыми актами РФ	-
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения параметра. В соответствии с СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», Местными нормативами градостроительного проектирования сельского поселения, утвержденными Советом депутатов Кочердыкского сельского	-

	поселения № 147 от 01.10.2014 г. и иными нормативно-правовыми актами РФ	
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	до 2 надземных этажей	-
Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Отсутствует необходимость ограничения параметра. В соответствии с СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, Местными нормативами градостроительного проектирования сельского поселения, утвержденными Советом депутатов Кочердыкского сельского поселения № 147 от 01.10.2014 г. и иными нормативно-правовыми актами РФ	-

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации

В соответствии с нормативно-правовыми актами РФ.

Е2. ЗОНА ПОЛИГОНОВ ТВЕРДО-БЫТОВЫХ ОТХОДОВ

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1. Основные виды разрешенного использования

- 1.1. полигоны захоронения отходов потребления (12.2);
- 1.2. защитные леса, в том числе городские леса, лесопарки, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах (9.1);
- 1.3. автомобильные дороги, пешеходные тротуары и переходы (12.0);
- 1.4. линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы (3.1);
- 1.5. рекламные конструкции;
- 1.6. малые архитектурные формы.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования

- 2.1. водопроводы, газопроводы и иные трубопроводы, а также иные здания и сооружения, необходимые для эксплуатации названных трубопроводов (7.5).

**Предельные параметры разрешенного строительства,
реконструкции объектов капитального строительства**

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Отсутствует необходимость ограничения параметра. В соответствии с СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, Местными нормативами градостроительного проектирования сельского поселения, утвержденными Советом депутатов Кочердыкского сельского поселения № 147от01.10.2014 г. и иными нормативно-правовыми актами РФ	-
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения параметра. В соответствии с СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», Местными нормативами градостроительного проектирования сельского поселения, утвержденными Советом депутатов Кочердыкского сельского поселения № 147от01.10.2014 г. и иными нормативно-правовыми актами РФ	-
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	до 2 надземных этажей	-
Максимальный процент застройки в границах земельного участка,	Отсутствует необходимость ограничения параметра.	-

определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	В соответствии с СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, Местными нормативами градостроительного проектирования сельского поселения, утвержденными Советом депутатов Кочердыкского сельского поселения № 147 от 01.10.2014 г. и иными нормативно-правовыми актами РФ	
---	---	--

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации

В соответствии с законодательством РФ.

Статья 21. Градостроительные регламенты

II. Зоны сельскохозяйственного использования

Зона сельскохозяйственного использования используется в целях ведения сельскохозяйственного производства и застройки территории, обеспечивающей развитие соответствующих видов сельскохозяйственной деятельности и объектов, обеспечивающих эту деятельность инфраструктур.

Зоны сельскохозяйственного использования - территории, занятые пашнями, сенокосами, пастбищами, огородами, тепличными хозяйствами, оранжереями, коллективными садами, подразделены на группу:

II1 - пашни, сенокосы, огороды, пастбища

II1. ЗОНА ПАШЕН, ОГОРОДОВ, ПАСТБИЩ, СЕНОКОСОВ

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1. Основные виды разрешенного использования

1.1. пашни, огороды, предназначенные для ведения хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур (1.1);

1.2. сады и другие территории, предназначенные для ведения хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур и иных многолетних культур (1.5);

1.3. пастбища, сенокосы и другие территории, предназначенные для ведения хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), здания и

сооружения, используемые для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, птиц, насекомых, производства, хранения сельскохозяйственной продукции (1.7);

1.4. здания и сооружения, используемые для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции (1.15);

1.5. машинно-транспортные и ремонтные станции, ангары и гаражи для сельскохозяйственной техники, амбары, водонапорные башни, трансформаторные станции (1.18);

1.6. защитные леса, в том числе городские леса, лесопарки, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах (9.1);

1.7. рекламные конструкции;

1.8. малые архитектурные формы;

1.9. коммунальное обслуживание (3.1).

2. Условно разрешенные виды использования:

Не установлены.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

3.1. объекты капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг) (3.1);

3.2. водопроводы, газопроводы и иные трубопроводы, а также иные здания и сооружения, необходимые для эксплуатации названных трубопроводов (7.5).

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Отсутствует необходимость ограничения параметра. В соответствии с нормативно-правовыми актами РФ	-
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения параметра. В соответствии с нормативно-правовыми актами РФ	-
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	до 2 надземных этажей	-
Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Отсутствует необходимость ограничения параметра. В соответствии с нормативно-правовыми актами РФ	-

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством

Статья 22. Градостроительные регламенты

К. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного и трубопроводного транспорта, связи, инженерного оборудования; выделены следующие зоны:

К1 - магистральные водоводы, водопроводные сооружения

К2 - связи (ТВ, радио)

К3 - трубопроводного транспорта (магистральный газопровод, ГРС)

К4 - в/в ЛЭП 10кВ и выше (с ПС)

К5 - зона основных улиц в городской застройке

К1. ЗОНА МАГИСТРАЛЬНЫХ ВОДОВОДОВ, ВОДОЗАБОРНЫХ И ВОДОПРОВОДНЫХ СООРУЖЕНИЙ С ЗОНОЙ САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Основные виды разрешенного использования

1.1. водопроводы, газопроводы и иные трубопроводы, а также иные здания и сооружения, необходимые для эксплуатации названных трубопроводов (7.5);

1.2. рекламные конструкции;

1.3. малые архитектурные формы;

1.4. коммунальное обслуживание (3.1).

2. Условно разрешенные виды использования:

Не установлены.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

3.1. автомобильные дороги, пешеходные тротуары и переходы (12.0).

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Отсутствует необходимость ограничения параметра. В соответствии с нормативно-правовыми актами РФ	-
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения параметра. В соответствии с нормативно-правовыми актами РФ	-
Предельное количество этажей	1 этаж	-

или предельная высота зданий, строений, сооружений		
Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Отсутствует необходимость ограничения параметра. В соответствии с нормативно-правовыми актами РФ	-

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации

1. Подземные инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог под тротуарами или разделительными полосами в траншеях или тоннелях (проходных коллекторах).

При ширине проезжей части более 22 м следует предусматривать размещение сетей водопровода по обеим сторонам улиц.

Прокладку подземных инженерных сетей в тоннелях (проходных коллекторах) следует предусматривать, как правило, при необходимости одновременного размещения тепловых сетей диаметром 500 - 1000 мм, водопровода до 500 мм, кабелей (связи и силовых напряжением до 10 кВ) - свыше 10 мм, а также на пересечениях с магистральными улицами и железнодорожными путями.

В условиях реконструкции проезжих частей улиц и дорог, под которыми расположены подземные инженерные сети, следует предусматривать их вынос под разделительные полосы и тротуары ("СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*").

2. При проходе коммуникаций через земельные участки, не находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для использования этих участков в целях эксплуатации и ремонта коммуникаций необходимо установление публичных сервитутов (Земельный Кодекс РФ (ст.23); Градостроительный Кодекс РФ (ст.43).

К2. ЗОНА СВЯЗИ (ТВ, РАДИО, МЕЖДУГОРОДНАЯ АТС)

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Основные виды разрешенного использования

1.1. объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания (6.8);

1.2. рекламные конструкции;

1.3. малые архитектурные формы;

1.4. коммунальное обслуживание (3.1).

2. Условно разрешенные виды использования:

Не установлены.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

3.1. водопроводы, газопроводы и иные трубопроводы, а также иные здания и сооружения, необходимые для эксплуатации названных трубопроводов (7.5);

3.2. автомобильные дороги, пешеходные тротуары и переходы (12.0).

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Отсутствует необходимость ограничения параметра. В соответствии с нормативно-правовыми актами РФ	-
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения параметра. В соответствии с нормативно-правовыми актами РФ	-
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	1 этаж	-
Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Отсутствует необходимость ограничения параметра. В соответствии с нормативно-правовыми актами РФ	-

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации

1. Подземные инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог под тротуарами или разделительными полосами в траншеях или тоннелях (проходных коллекторах). Кабельные сети следует размещать в полосе между красной линией и линией застройки (силовые, связи, сигнализации, диспетчеризации и др.).

Прокладку подземных инженерных сетей в тоннелях (проходных коллекторах) следует предусматривать, как правило, при необходимости одновременного размещения тепловых сетей диаметром 500 - 1000 мм, водопровода до 500 мм, кабелей (связи и силовых напряжением до 10 кВ) - свыше 10 мм, а также на пересечениях с магистральными улицами и железнодорожными путями. Совместная прокладка газо- и трубопроводов, транспортирующих легковоспламеняющиеся и горючие вещества, с кабельными линиями не допускается ("СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*").

2. При проходе коммуникаций через земельные участки, не находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для использования этих участков в целях эксплуатации и ремонта коммуникаций необходимо установление публичных сервитутов (Земельный Кодекс РФ (ст.23); Градостроительный Кодекс РФ (ст.43).

КЗ. ЗОНА ТРУБОПРОВОДНОГО ТРАНСПОРТА (МАГИСТРАЛЬНЫЙ ГАЗОПРОВОД)

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Основные виды разрешенного использования

- 1.1. водопроводы, газопроводы и иные трубопроводы, а также иные здания и сооружения, необходимые для эксплуатации названных трубопроводов (7.5);
- 1.2. рекламные конструкции;
- 1.3. малые архитектурные формы;
- 1.4. коммунальное обслуживание (3.1).

2. Условно разрешенные виды использования:

Не установлены.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

- 3.1. автомобильные дороги, пешеходные тротуары и переходы (12.0).

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Отсутствует необходимость ограничения параметра. В соответствии с нормативно-правовыми актами РФ	-
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения параметра. В соответствии с нормативно-правовыми актами РФ	-
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	1 этаж	-
Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Отсутствует необходимость ограничения параметра. В соответствии с нормативно-правовыми актами РФ	-

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации

1. Подземные инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог под тротуарами или разделительными полосами в траншеях или тоннелях (проходных коллекторах). Газовые сети низкого и среднего давления следует размещать в полосе между красной линией и линией застройки (силовые, связи, сигнализации, диспетчеризации и др.).

Совместная прокладка газо- и трубопроводов, транспортирующих легковоспламеняющиеся и горючие вещества, с кабельными линиями не допускается ("СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*").

2. При проходе коммуникаций через земельные участки, не находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для использования этих участков в целях эксплуатации и ремонта коммуникаций необходимо установление публичных сервитутов (Земельный Кодекс РФ (ст.23); Градостроительный Кодекс РФ (ст.43).

3. Использование земель, входящих в охранную зону, в иных целях - по согласованию с предприятиями трубопроводного транспорта.

4. В охранных зонах трубопроводов запрещается производить всякого рода действия, могущие нарушить нормальную эксплуатацию трубопроводов, либо привести к их повреждению, в частности: возводить любые постройки, высаживать деревья и кустарники, сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки транспорта, свалки, разводить огонь, производить любые работы, связанные с нарушением грунта и др.

К4. ЗОНА ВОЗДУШНЫХ В/В ЛЭП 10 кВт И ВЫШЕ (СПС)

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Основные виды разрешенного использования

- 1.1. воздушные в/в линии электропередач;
- 1.2. рекламные конструкции;
- 1.3. малые архитектурные формы;
- 1.4. коммунальное обслуживание (3.1).

2. Условно разрешенные виды использования:

Не установлены.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

- 3.1. автомобильные дороги, пешеходные тротуары и переходы (12.0);
- 3.2. водопроводы, газопроводы и иные трубопроводы, а также иные здания и сооружения, необходимые для эксплуатации названных трубопроводов (7.5).

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Отсутствует необходимость ограничения параметра. В соответствии с нормативно-правовыми актами РФ	
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения параметра. В соответствии с нормативно-правовыми актами РФ	
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	1 этаж	
Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади	Отсутствует необходимость ограничения параметра. В соответствии с нормативно-правовыми актами РФ	

земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка		
--	--	--

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации

1. Подземные инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог под тротуарами или разделительными полосами в траншеях или тоннелях (проходных коллекторах). Кабельные сети следует размещать в полосе между красной линией и линией застройки (силовые, связи, сигнализации, диспетчеризации и др.) ("СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*").

2. При проходе коммуникаций через земельные участки, не находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для использования этих участков в целях эксплуатации и ремонта коммуникаций необходимо установление публичных сервитутов (Земельный Кодекс РФ (ст.23); Градостроительный Кодекс РФ (ст.43).

3. Использование земель, входящих в охранную зону, в иных целях - по согласованию с предприятием, в ведении которых находятся ЛЭП.

4. На территории санитарного разрыва от ВЛ запрещается:

- размещать жилую застройку, предприятия по обслуживанию автомобилей, бензозаправочные станции, склады нефти и нефтепродуктов и иные хранилища горюче-смазочных материалов;
- резервировать территории предприятий, расширять промышленные площадки;
- устраивать всякого рода свалки;
- складировать корма, удобрения, солому, торф, дрова и другие материалы, разводить огонь;
- устраивать спортивные площадки для игр, стадионы, рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ;
- запускать воздушные змеи, спортивные модели летательных аппаратов, в том числе неуправляемые;
- совершать остановки всех видов транспорта, кроме железнодорожного (в охранных зонах воздушных линий электропередачи напряжением 330 киловольт и выше).

К5. ЗОНА ОСНОВНЫХ УЛИЦ В ЗАСТРОЙКЕ

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Основные виды разрешенного использования

- 1.1. автомобильные дороги, пешеходные тротуары и переходы (12.0);
- 1.2. стоянки, парковки для автомобильного транспорта;
- 1.3. рекламные конструкции;
- 1.4. малые архитектурные формы;
- 1.5. коммунальное обслуживание (3.1).

2. Условно разрешенные виды использования:

Не установлены.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

3.1. водопроводы, газопроводы и иные трубопроводы, а также иные здания и сооружения, необходимые для эксплуатации названных трубопроводов (7.5).

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Отсутствует необходимость ограничения параметра. В соответствии с нормативно-правовыми актами РФ	
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: 1. расстояние от края основной проезжей части магистральных дорог до линии регулирования жилой застройки - при условии применения шумозащитных устройств, обеспечивающих требования СП 51.13330 2. расстояние от края основной проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки Примечание: при превышении указанного расстояния следует предусматривать на расстоянии не ближе 5 м от линии застройки полосу шириной 6 м, пригодную для проезда пожарных машин. 2.иные:	не менее 50 м не менее 25 м. не более 25 м (не менее 15 м.) в соответствии с нормативно-правовыми актами РФ	СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: - ограждение территорий стоянок для автомобильного транспорта	выполняются прозрачными, единообразными, высотой не более 1,5 м.	-
Максимальный процент застройки в границах земельного	Отсутствует необходимость ограничения параметра.	-

участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	В соответствии с нормативно-правовыми актами РФ	
--	---	--

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации

В соответствии с нормативно-правовыми актами РФ.

Статья 23. Зоны с особыми условиями использования территорий

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ, СанПиН 2.1.4.1110-02. 2.1.4. «Питьевая вода и водоснабжение населенных мест. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. Санитарные правила и нормы» и СП 31.13330.2012. «Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» устанавливаются следующие ограничения на использование территории сельского поселения:

- зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения населенных пунктов;
- водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы водных объектов;
- защитные, санитарно-защитные зоны от предприятий;
- территории, подверженные воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (зоны подтопления, подтопления-затопления грунтовыми водами);
- коридоры инженерных коммуникаций;
- противопожарные полосы;
- зоны регулирования застройки на территориях охраны памятников истории и культуры.

Границы этих зон показаны на чертеже «Схема границ зон с особыми условиями использования территории».

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на чертеже «Схема границ зон с особыми условиями использования территории», определяется:

- 1) градостроительными регламентами применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на Карте градостроительного зонирования территории с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;
- 2) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

Земельные участки и объекты капитального строительства, которые расположены в пределах зон, обозначенных на Схеме границ зон с особыми условиями использования территории, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими Правилам.

1. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения сельского поселения

В соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02. 2.1.4. «Питьевая вода и водоснабжение населенных мест. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. Санитарные правила и нормы» и СП 31.13330.2012. Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения, зоны санитарной охраны (далее ЗСО) устанавливаются для источников водоснабжения, водопроводных сооружений и основных водоводов.

Основной целью создания и обеспечения режима ЗСО является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

ЗСО организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение — защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой. В каждом из трех поясов, а также в пределах санитарно-защитной полосы, соответственно их назначению, устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

Система мер, обеспечивающих санитарную охрану поверхностных и подземных вод, предусматривает организацию и регулирующую эксплуатацию зон санитарной охраны (ЗСО) источников питьевого водоснабжения.

Санитарные мероприятия выполняются в пределах первого пояса ЗСО владельцем водозаборов, в пределах второго и третьего поясов — владельцами объектов, оказывающих или могущих оказать отрицательное влияние на качество подземных вод.

Согласно требованиям СанПиН 2.1.4.1110-02. 2.1.4. «Питьевая вода и водоснабжение населенных мест. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. Санитарные правила и нормы», граница первого пояса устанавливается на расстоянии не менее 30 м от водозабора — при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 м — при использовании недостаточно защищенных подземных вод.

В границах первого пояса ЗСО запрещается:

- 1) посадка высокоствольных деревьев;
- 2) все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений;
- 3) прокладка трубопроводов различного назначения;
- 4) размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий;
- 5) проживание людей;
- 6) применение удобрений и ядохимикатов.

2. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства на территориях водоохраных зон, прибрежных защитных полос водных объектов

Водоохраные зоны выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

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

виды запрещенного использования;

условно разрешенные виды использования.

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

1. использование сточных вод в целях регулирования плодородия 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 вредными организмами;
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;
5. размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и Водного Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
6. размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
7. сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
8. разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 «О недрах»).

Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос (ширина - 50 м для всех объектов):

- распашка земель;
- применение удобрений;
- складирование отвалов размываемых грунтов, строительных материалов и минеральных солей, кроме оборудованных в установленном порядке причалов и площадок, обеспечивающих защиту водных объектов от загрязнения;
- выпас и устройство летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купочных ванн;
- установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садоводческих участков, выделение участков под индивидуальное строительство;
- движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.

Указанные дополнительные ограничения распространяются на все водоохранные зоны.

Условно разрешенные виды использования:

1. площадки для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);
2. базы и палаточные лагеря для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, тропы и дорожки, щиты с познавательными сведениями об окружающей природной среде;
3. места охоты и рыбалки, в том числе дома охотника или рыболова, сооружения, необходимые для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы.

3. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства на территориях санитарно-защитных зон от предприятий

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

- виды запрещенного использования;
- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе санитарных норм и правил с использованием процедур публичных слушаний.

Виды запрещенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

1. объекты для проживания людей;
2. коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
3. предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
4. склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;
5. предприятия пищевых отраслей промышленности;
6. оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
7. комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
8. спортивные сооружения;
9. парки;
10. образовательные и детские учреждения;
11. лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Условно разрешенные виды использования:

1. объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные);
2. объекты капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности;
3. объекты капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары);
4. гостиницы, пансионаты, дома отдыха, не оказывающие услуги по лечению, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них;
5. постоянные или временные гаражи с несколькими стояночными местами, стоянки;
6. магазины сопутствующей торговли, здания для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса;
7. автомобильные мойки и прачечные для автомобильных принадлежностей, мастерские, предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей;
8. сооружения, имеющие назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов.

4. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженные воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (зоны подтопления, подтопления-затопления грунтовыми водами)

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций

природного и техногенного характера и воздействия их последствий, определяются режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

5. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства на территориях коридоров инженерных коммуникаций

1) Объекты электросетевого хозяйства

Ограничения назначаются с целью защиты населения от воздействия электрического поля воздушных линий (ВЛ) электропередачи напряжением 10кВ и выше переменного тока промышленной частоты.

Нормативные правовые акты и документы, регламентирующие режим хозяйственной деятельности:

- СНиП 2.07.01-89*(актуализированная редакция 2011г.);
- Правила устройства электроустановок. Раздел 2 (Передача электроэнергии). 2003г.
- Инструкция к эксплуатации гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих гражданам, в охранных зонах воздушных линий электропередачи напряжением свыше 1 кВ (РД 34 02.201-91);

- Правила охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт.

Санитарным разрывом от ВЛ является территория вдоль трассы ВЛ, в которой напряженность электрического поля превышает 1 кВ/м.

При напряженности электрического поля выше 1 кВ/м должны быть приняты меры по исключению воздействия на человека ощутимых электрических разрядов и токов стекания:

- удаления жилой застройки от ВЛ;
- применения экранирующих устройств и других средств снижения напряженности электрического поля.

Санитарные разрывы от ВЛ устанавливаются (в зависимости от напряжения) в обе стороны от опоры:

ВЛ 10 кВ – 10 м

ВЛ 35 кВ – 20 м

ВЛ 110 кВ – 25 м

ВЛ 220 кВ – 35 м

На территории санитарного разрыва от ВЛ запрещается:

- размещать жилую застройку, предприятия по обслуживанию автомобилей, бензозаправочные станции, склады нефти и нефтепродуктов и иные хранилища горюче-смазочных материалов;

- резервировать территории предприятий, расширять промышленные площадки;
- устраивать всякого рода свалки;
- складировать корма, удобрения, солому, торф, дрова и другие материалы, разводить огонь;

- устраивать спортивные площадки для игр, стадионы, рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ;

- запускать воздушные змеи, спортивные модели летательных аппаратов, в том числе неуправляемые;

- совершать остановки всех видов транспорта, кроме железнодорожного (в охранных зонах воздушных линий электропередачи напряжением 330 киловольт и выше).

На территории санитарного разрыва от ВЛ допускается размещение:

- гаражей, стоянок автомобилей (в соответствии с техническими требованиями инструкции РД 34 02.201-91;

- огородов;
- земельных участков коллективных садов.

2) Трубопроводный транспорт

Для обеспечения нормальных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения трубопроводов и их объектов вокруг них устанавливаются охранные зоны.

Согласно «Правилам охраны магистральных трубопроводов» вдоль трасс магистральных трубопроводов (при любом виде их прокладки), для исключения возможности повреждения трубопроводов, устанавливаются охранные зоны:

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

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

- вдоль трасс многониточных трубопроводов - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими на указанных выше расстояниях от осей крайних трубопроводов;

- вдоль подводных переходов - в виде участка водного пространства от водной поверхности до дна, заключенного между параллельными плоскостями, отстоящими от осей крайних ниток переходов на 100 м с каждой стороны;

- вокруг емкостей для хранения и разгазирования конденсата, земляных амбаров для аварийного выпуска продукции - в виде участка земли, ограниченного замкнутой линией, отстоящей от границ территорий указанных объектов на 50 м во все стороны;

- вокруг технологических установок подготовки продукции к транспорту, головных и промежуточных перекачивающих и наливных насосных станций, резервуарных парков, компрессорных и газораспределительных станций, узлов измерения продукции, наливных и сливных эстакад, станций подземного хранения газа, пунктов подогрева нефти, нефтепродуктов - в виде участка земли, ограниченного замкнутой линией, отстоящей от границ территорий указанных объектов на 100 м во все стороны.

В охранных зонах трубопроводов запрещается производить всякого рода действия, могущие нарушить нормальную эксплуатацию трубопроводов, либо привести к их повреждению, в частности: возводить любые постройки, высаживать деревья и кустарники, сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки транспорта, свалки, разводить огонь, производить любые работы, связанные с нарушением грунта и др.

Согласно Правилам охраны газораспределительных сетей для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

- а) вдоль трасс наружных газопроводов — в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2-х метров с каждой стороны газопровода;

- б) вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода — в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 метров — с противоположной стороны;

- в) вдоль трасс наружных газопроводов на вечномерзлых грунтах независимо от материала труб — в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 10 метров с каждой стороны газопровода;

- г) вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов — в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 метров от границ этих объектов. Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранный зона не регламентируется;

- д) вдоль подводных переходов газопроводов через судоходные и сплавные реки, озера, водохранилища, каналы — в виде участка водного пространства от водной поверхности до

дна, заключенного между параллельными плоскостями, отстоящими на 100 м с каждой стороны газопровода;

е) вдоль трасс межпоселковых газопроводов, проходящих по лесам и древесно — кустарниковой растительности, — в виде просек шириной 6 метров, по 3 метра с каждой стороны газопровода. Для надземных участков газопроводов расстояние от деревьев до трубопровода должно быть не менее высоты деревьев в течение всего срока эксплуатации газопровода.

6. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства на территориях противопожарных полос

Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории противопожарных полос устанавливаются:

- виды запрещенного использования;
- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе санитарных норм и правил с использованием процедур публичных слушаний.

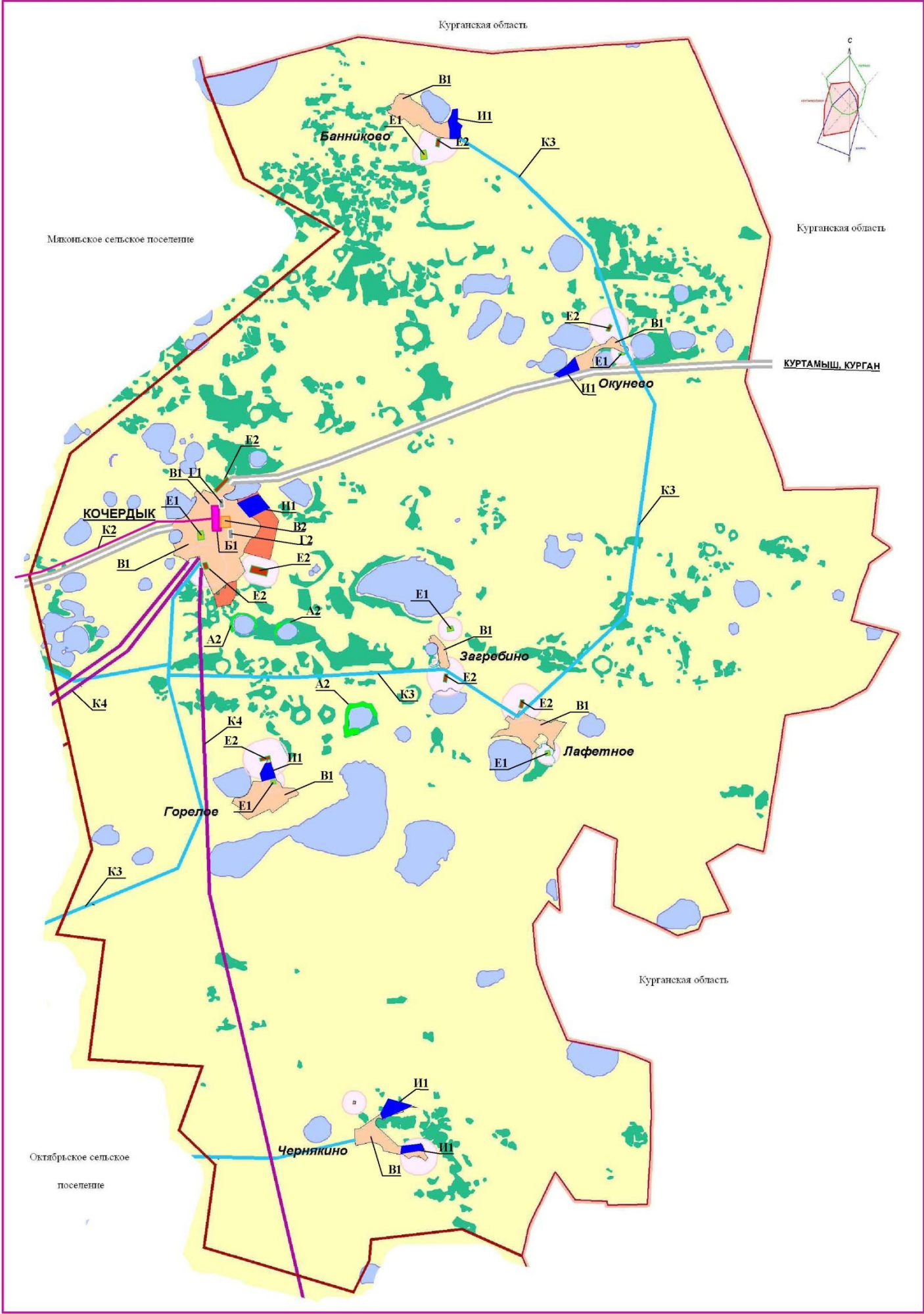
Виды запрещенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах противопожарных полос:

1. жилые здания;
2. коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
3. общественные и производственные здания;
4. парки;

Условно разрешенные виды использования:

1. места для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и иной деятельности.

Карта градостроительного зонирования территории Кочердыкского сельского поселения Октябрьского муниципального района Челябинской области

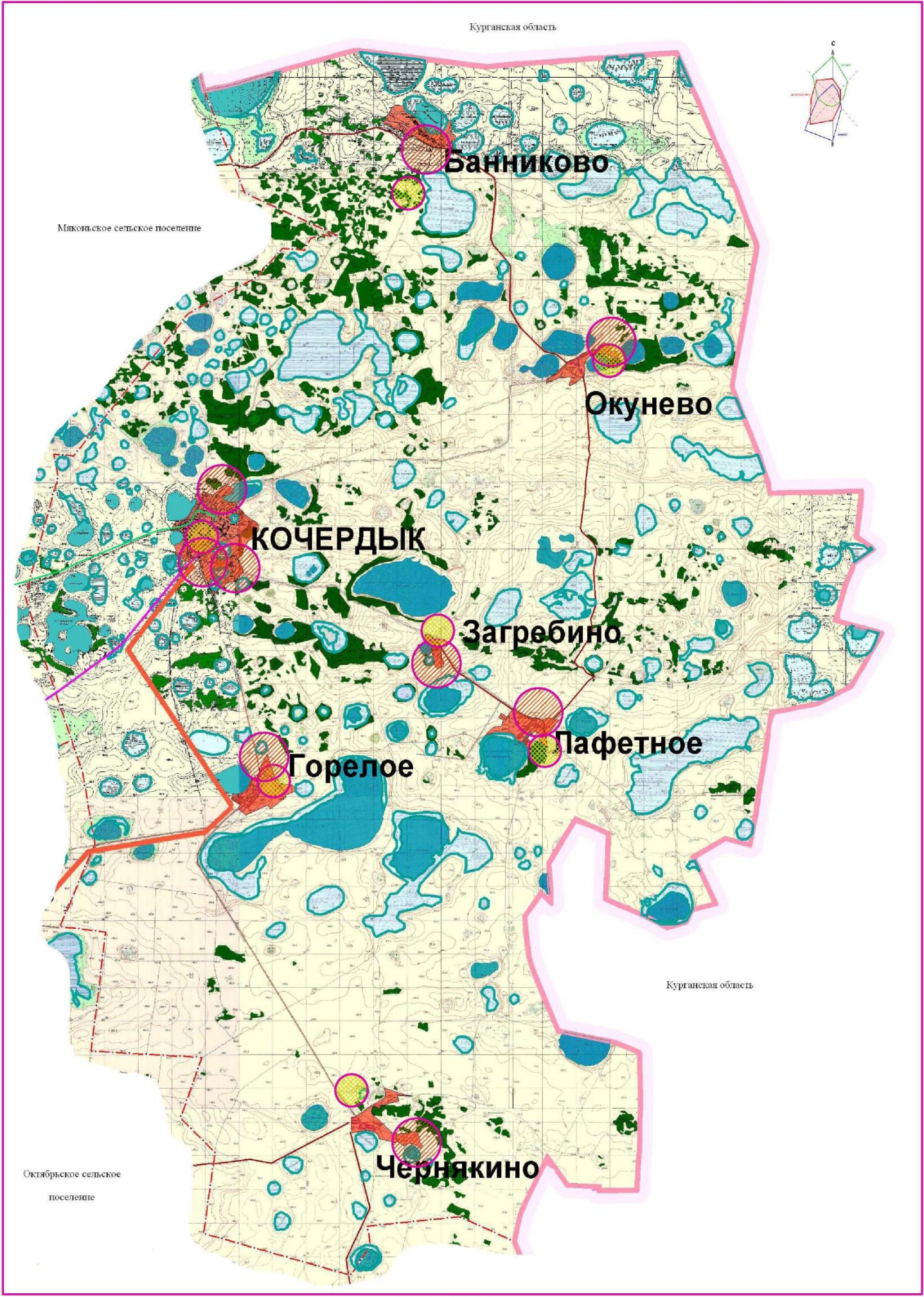


- Условные обозначения:**

 - Природоохранные зоны
 - A2 зона рекреации
 - Административные зоны
 - Б1 Административно-деловые
 - Жилые зоны
 - В1 Усадебной и коттеджной застройки
 - В2 2-4 эт. застройки (многоквартирными домами)
 - Производственные зоны
 - Г1 Промышленные
 - Г2 Коммунально-складские
- Масштаб 1:100000**

 - Зоны специального назначения
 - Е1 Кладбища
 - Е2 Зона полигонов твердо-бытовых отходов (ТБО)
 - Зоны сельскохозяйственного использования
 - сельскохозяйственные зоны(Ш)
 - Зоны инженерной и транспортной инфраструктур
 - К1 Магистральные водоводы, водопроводные сооружения
 - К2 Связи (радио, телефон, TV)
 - К3 Магистральный газопровод, ГРС
 - К4 В/в ЛЭП-35 кВ и выше, ПС

**Карта границ зон с особыми условиями использования территории
Кочердыкского сельского поселения Октябрьского муниципального района
Челябинской области**



- Условные обозначения:**
- охранная зона свалки ТБО
 - охранная зона кладбища
 - охранная зона магистрального водовода
 - охранная зона кабеля связи ВОЛС
 - охранная зона газопровода
 - охранная зона высоковольтной линии ЛЭП
 - охранная зона водного объекта

Масштаб 1:100000