

Совет сельского поселения «Жипхегенское»

РЕШЕНИЕ

«11» февраля 2015 года

№ 140

П.ст.Жипхеген

Об утверждении Правил землепользования и застройки п.ст.Жипхеген сельского поселения «Жипхегенское» муниципального района «Хилокский район» Забайкальского края

Руководствуясь частью 1 статьи 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом сельского поселения «Жипхегенское», рассмотрев проект Правил землепользования и застройки п.ст.Жипхеген сельского поселения «Жипхегенское» муниципального района «Хилокский район» Забайкальского края, протокол публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки и заключения о результатах публичных слушаний, Совет сельского поселения «Жипхегенское», решил:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки п.ст.Жипхеген сельского поселения «Жипхегенское» муниципального района «Хилокский район» Забайкальского края (прилагаются)

2. Настоящее решение опубликовать в газете «Ваше время». Разместить Правила землепользования и застройки п.ст.Жипхеген муниципального района «Хилокский район» Забайкальского края на официальном сайте сельского поселения «Жипхегенское» и на информационном стенде в здании администрации сельского поселения «Жипхегенское»

3. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования.

Глава сельского
Поселения «Жипхегенское»



Загребина С.В. Загребина

Консалтинговая компания «Корпус»

www.corpus-consulting.ru

Тел. +7 (383) 351-66-00

Состав проекта

- I. Проектная документация
- II. Графические материалы
- Карта градостроительного зонирования

Жилищное строительство М.П. 25.07.13

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ сельского поселения Жипхегенское

Муниципальный контракт № 0191300002613000011-3
от 13 мая 2013 г.

Заказчик: администрация сельского поселения Жипхегенское

Список основных участников проекта

Директор ООО «Корпус»

Ю.П. Воронов

Исполнительный директор ООО «Корпус»

Л.А. Куприянов

Ведущий специалист проекта

Е.В. Сысоева



г. Новосибирск, 2013 г.

Содержание		Стр.
Наименование		
Состав проекта		
Глава 1.	Общие положения	4
Статья 1.	Область применения и территория, на которой вводится в действие	4
I. Пояснительная записка		4
II. Графические материалы		4
- Карта градостроительного зонирования		6
Жипхегенское сельское поселение М 1:25 000	ГЗ - 1	
- Карта градостроительного зонирования с. Жипхеген М 1:5 000	ГЗ - 2	
Статья 4.	Компетенция по подготовке проекта Правил землепользования и застройки сельского поселения Жипхегенское	7
Статья 5.	О регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления	8
Статья 6.	Изъятие земель государственного или муниципального имущества и объектов капитального строительства	8
Статья 7.	Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления	9
Статья 8.	Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	9
Статья 9.	Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки	10
Статья 10.	Регулирование землепользования и застройки на землях, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются	11
Статья 11.	Права ограниченного пользования земельным участком (сервитут)	12
Глава 3.	Карта градостроительного зонирования	14
Статья 12.	Список основных участников проектирования	14
Статья 13.	Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования	14
Статья 14.	Перечень зон особо охраняемых территорий	15
Статья 15.	Перечень установленных зон обслуживания населения	15
Ведущий архитектор	Сысоева Е.В.	16
Архитектор	Мирошниченко О.В.	16
Статья 17.	Градостроительные регламенты	17
Статья 18.	Ограничения напольного этажа земельных участков и объектов капитального строительства	20
Статья 19.	Ограничения высоты земельных участков и объектов капитального строительства	20

Содержание

	Наименование	Стр.
	ВВЕДЕНИЕ	4
Глава 1.	Общие положения	4
Статья 1.	Основные определения и термины, используемые в настоящих Правилах	4
Статья 2.	Основания введения и сфера действия правил землепользования и застройки сельского поселения Жипхегенское Хилокского района НСО	6
Статья 3.	Назначение и содержание правил землепользования и застройки П.г.т. Могзон	6
Глава 2.	Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений	7
Статья 4.	Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки сельского поселения Жипхегенское	7
Статья 5.	О регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления	8
Статья 6.	Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	8
Статья 7.	Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления	9
Статья 8.	Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	9
Статья 9.	Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки	10
Статья 10.	Регулирование землепользования и застройки на землях, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются	11
Статья 11.	Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)	12
Глава 3.	Карта градостроительного зонирования	14
Статья 12.	Порядок установления территориальных зон	14
Статья 13.	Перечень территориальных зон, выделенных на картах градостроительного зонирования	14
Статья 14.	Перечень зон особо охраняемых территорий	15
Статья 15.	Порядок установления зон с особыми условиями использования	15
Глава 4.	Градостроительные регламенты	16
Статья 16.	Порядок применения градостроительных регламентов	16
Статья 17.	Градостроительные регламенты	17
Статья 18.	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства	36
Статья 19.	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства	36

ВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки территории сельского поселения Жипхегенское (далее – Правила) устанавливают порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений наряду с действующим законодательством, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Хилокского района (далее – район). Создают условия рационального использования территории поселка городского типа с целью формирования гармоничной среды жизнедеятельности, планировки, застройки и благоустройства территорий, развития производственной, сельскохозяйственной, социальной, инженерно-транспортной инфраструктур, бережного природопользования, сохранения и развития историко-культурного наследия.

Проект правил землепользования и застройки выполнен с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования муниципального района, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные определения и термины, используемые в настоящих Правилах.

Основные определения и термины, используемые в настоящих Правилах:

владелец земельного участка, объекта капитального строительства - российские и иностранные физические и юридические лица, а также органы государственной власти и органы местного самоуправления, обладающие зарегистрированными в установленном порядке вещными правами на земельные участки и объекты капитального строительства;

объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением объекта, не являющегося объектом капитального строительства;

объект, не являющийся объектом капитального строительства - сооружение из быстровозводимых сборно-разборных конструкций, не связанное прочно с землей и перемещение которого возможно без причинения несоразмерного ущерба его назначению;

государственный кадастровый учет недвижимого имущества – действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» сведений о недвижимом имуществе;

градостроительный регламент – устанавливаемые настоящими Правилами в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования

земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

градостроительная подготовка земельных участков – действия, осуществляемые в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки территории, проектов межевания территории), результатом которых являются градостроительные планы земельных участков;

градостроительный план земельного участка – вид документации по планировке территории, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа и являющийся основанием для подготовки проектной документации на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объекта капитального строительства, выдачи разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

заказчик – физическое или юридическое лицо, обратившееся с заказом к другому лицу - изготовителю, продавцу, поставщику товаров и услуг (подрядчику);

застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему на основании вещного права земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

земельный участок – часть поверхности земли (в т.ч. почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке;

органы местного самоуправления – Совет депутатов сельского поселения Жипхегенское (далее – Совет депутатов сельского поселения), Глава администрации сельского поселения Жипхегенское (далее – Глава администрации), Администрация сельского поселения Жипхегенское (далее – Администрация сельского поселения);

территориальная зона - зона, для которой в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

торги - способ заключения договора на приобретение прав владения, пользования, распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, права строительства объектов капитального строительства различного назначения, в форме аукциона или конкурса;

улично-дорожная сеть – система взаимосвязанных территориальных коммуникационных объектов (площадей, улиц, проездов, набережных, бульваров), территории которых являются, как правило, территориями общего пользования;

частный сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком (для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены иным способом), устанавливаемое на основании соглашения между лицом, требующим установления сервитута, и собственником участка или на основании судебного решения, и не лишающее собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком;

публичный сервитут – вид земельного сервитута устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

иные понятия, употребляемые в настоящих Правилах применяются в значениях, используемых в федеральном законодательстве.

Статья 2. Основания введения и сфера действия правил землепользования и застройки территории сельского поселения Жипхегенское

1. Настоящие Правила являются муниципальным нормативно-правовым актом, разработанным на основе градостроительной документации и в соответствии с Градостроительного и Земельного Кодекса Российской Федерации, иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2. Настоящие Правила подлежат применению на территории сельского поселения Жипхегенское.

3. Настоящие Правила обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительных отношений.

4. Информация, содержащаяся в Правилах, является открытой и общедоступной, за исключением сведений, отнесенных федеральными законами Российской Федерации к категории ограниченного доступа.

5. Правила вступают в силу с момента их утверждения нормативным правовым актом представительного органа местного самоуправления.

Статья 3. Назначение и содержание правил землепользования и застройки территории сельского поселения Жипхегенское

1. Назначение настоящих Правил состоит в:

1) создании условий для реализации схемы территориального планирования Хилокского района (далее – схема территориального планирования);

2) создании условий для формирования земельных участков, их предоставления с применением процедуры торгов, конкурсов, аукционов;

3) создании условий для разработки и предоставления документации по планировке территории;

4) обеспечении контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц в области землепользования и застройки;

5) создании условий для устойчивого развития территории сельского поселения Жипхегенское, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

б) обеспечении прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Правила землепользования и застройки включают в себя:

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

Глава 2. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений

Статья 4. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки сельского поселения Жипхегенское

1. Комиссия по вопросам землепользования и застройки на территории сельского поселения Жипхегенское Хилокского района (далее Комиссия) является постоянно действующим консультативно-координационным органом при администрации сельского поселения. Комиссия формируется на основании постановления главы местной администрации и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, Градостроительным кодексом и иными документами, регламентирующими ее деятельность.

2. Комиссия по вопросам землепользования и застройки:

- принимает предложения заинтересованных лиц по подготовке проекта Правил землепользования и застройки;

- проводит публичные слушания по проекту Правил, по внесению изменений в Правила и при предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования в порядке определенных Положением о проведении публичных слушаний на территории сельского поселения Жипхегенское Хилокского района и Градостроительным кодексом;

- подготавливает рекомендации по досудебному урегулированию споров;

- направляет извещения о проведении публичных слушаний;

- принимает заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования от заинтересованных юридических и физических лиц;

- осуществляет сбор предложений и замечаний по проекту Правил, проекту внесения изменений в Правила и предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;

- подготавливает заключение по результатам соответствующих публичных слушаний и подготавливает рекомендации главе администрации сельсовета по внесению изменений в Правила и предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или отказ в предоставлении такого разрешения с указанием причин и т.д.

3. Принцип формирования комиссии:

- председателем Комиссии является должностное лицо администрации, курирующее вопросы градостроительной деятельности;

- в состав комиссии входят должностные лица администрации сельсовета и члены представительного органа местного самоуправления, а также представители общественных объединений граждан и организаций (представитель ЖКХ, специалист по «имуществу и земельным отношениям», юрист, экономист и др.);

Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии

кворума не менее двух третей от численного состава. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

Секретарь Комиссии является служащим местной администрации и не входит в состав членов Комиссии.

Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он имеет прямую финансовую заинтересованность, или находится в родственных отношениях с подателем заявки, по поводу которой рассматривается вопрос.

Статья 5. О регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления

Регулирование землепользования и застройки на территории сельского поселения Жипхегенское осуществляется в соответствии с Земельным кодексом РФ (статьи 28, 30, 30¹, 30², 31, 32, 34, 49, 55, 57, 70), Градостроительным кодексом РФ, Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости», Федеральным законом «Об охране окружающей среды», Законом Российской Федерации «О недрах», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, муниципальными правовыми актами.

Статья 6. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Для каждой территориальной зоны устанавливаются виды разрешенного использования. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

1) *основные виды разрешенного использования;*

2) *условно разрешенные виды использования;*

3) *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.

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

3. Изменение одного вида разрешенного 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. Изменение основных и вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) органами государственной власти, органами местного самоуправления городского поселения, может осуществляться с письменного согласия администрации сельского поселения Жипхегенское;

2) государственными и муниципальными учреждениями, государственным и муниципальными унитарными предприятиями может осуществляться по решению учредителей таких организаций и с письменного согласия администрации сельского поселения Жипхегенское.

5. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных

участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

6. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

8. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 7. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления

1. Порядок подготовки документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом РФ (статьи 41 – 49), Постановлением Администрации Хилокского района «О составе и содержании проектов планировки территории», муниципальными правовыми актами сельского поселения Жипхегенское, иными положениями, инструкциями, а также строительными нормами и правилами, и на основании документов территориального планирования Хилокского района.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

2. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории в случае строительства, реконструкции линейных объектов и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации. Получение разрешения на строительство осуществляется в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Забайкальского края или Администрацией сельского поселения Жипхегенское в соответствии с их компетенцией.

5. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт регулируется Градостроительным кодексом Российской Федерации (ст.52), другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными

нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Статья 8. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проектам правил землепользования и застройки, в том числе и по внесению в них изменений проводятся в обязательном порядке.

2. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляются в соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным Кодексом РФ (ст.28, 31), Уставом сельского поселения Жипхегенское, положением о порядке организации и проведения публичных слушаний, утвержденным решением Администрацией сельского поселения.

3. Публичные слушания проводятся в случаях:

- 1) предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- 2) предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) подготовки документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства местного значения сельского поселения Жипхегенское, за исключением градостроительных планов земельных участков как отдельных документов;
- 4) подготовки проекта изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Жипхегенское;
- 5) иных случаях, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Забайкальского края и Уставом сельского поселения Жипхегенское.

Статья 9. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки

1. Основаниями для рассмотрения главой Администрации сельского поселения Жипхегенское вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

- 1) несоответствие правил землепользования и застройки схеме территориального планирования Хилокского района, возникшее в результате внесения изменений;
- 2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

2. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки направляются в комиссию по подготовке проектов Правил землепользования и застройки (далее Комиссия):

- 1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
- 2) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

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

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки 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 изменения в правила землепользования и застройки, осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе местной администрации.

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

В случае принятия решения о подготовке проекта изменений в настоящие Правила, Глава Администрации сельского поселения Жипхегенское определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен и представлен Комиссией в Администрацию сельского поселения согласно ст.31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 10. Регулирование землепользования и застройки на землях, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда (зона земель лесного фонда), земель покрытых поверхностными водами (зона акваторий), 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.

Использование земельных участков, на которых 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 или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

1. Использование лесных участков (земли лесного фонда).

Леса располагаются на землях лесного фонда и на землях иных категорий, при этом земли иных категорий используются по их целевому назначению с учетом действующего лесного законодательства. Использование лесов регулируется следующими нормативно-правовыми и распорядительными документами:

- Федеральный закон от 04.12.2006г. №200 «Лесной кодекс РФ»;
- Постановление правительства РФ от 28.01.2006г. №48 «О составе и порядке подготовки документации о переводе земель лесного фонда в земли иных (других) категорий».

На территории лесного фонда установлены следующие **виды использования лесов**:

- 1) Заготовка древесины.
- 2) Заготовка живицы.
- 3) Заготовка и сбор не древесных лесных ресурсов.
- 4) Заготовка пищевых лесных ресурсов и сбор лекарственных растений.
- 5) Осуществление видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства.
- 6) Ведение сельского хозяйства.
- 7) Осуществление научно-исследовательской деятельности, образовательной деятельности.
- 8) Осуществление рекреационной деятельности.
- 9) Создание лесных плантаций и их эксплуатация.
- 10) Выращивание лесных плодовых, ягодных, декоративных растений, лекарственных растений.
- 11) Выращивание посадочного материала лесных растений (саженцев, сеянцев).
- 12) Выполнение работ по геологическому изучению недр, разработка месторождений полезных ископаемых.
- 13) Строительство и эксплуатация водохранилищ и иных искусственных водных объектов, а также гидротехнических сооружений и специализированных портов.
- 14) Строительство, реконструкция, эксплуатация линейных объектов.
- 15) Переработка древесины и иных лесных ресурсов.
- 16) Осуществление религиозной деятельности.
- 17) Иные виды, определенные в соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации.

Использование земель лесного фонда для иных видов деятельности, не предусмотренных Лесным кодексом, регулируется Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006г. №48 «О составе и порядке подготовки документации о переводе земель лесного фонда в земли иных категорий».

2. Использование земель особо охраняемых территорий и объектов

К землям особо охраняемых природных территорий относятся земли государственных природных заповедников, в том числе биосферных, государственных природных заказников, памятников природы, национальных парков, природных парков, дендрологических парков, ботанических садов, территорий традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, а также земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов.

Использование земель особо охраняемых территорий и объектов регламентируется Градостроительным и Земельным Кодексами, региональными нормативными актами, уставами данных территорий.

3. Использование земель водного фонда

К землям водного фонда относятся земли:

- а) покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах;
- б) занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах.

Использование земель водного фонда регулируется Земельным кодексом РФ (ст.102), а

также Водным кодексом РФ.

4. Использование сельхозугодий и земель запаса.

Сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), - в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

Использование земель сельхозугодий и земель запаса регулируется Градостроительным кодексом РФ (ст.36, п.6), Земельным кодексом РФ (ст.79-80).

Статья 11. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)

1. Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

2. Публичный сервитут устанавливается законом или иными нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

3. Сервитут устанавливается в случае необходимости предусмотреть обеспечение прав других лиц на пользование необходимыми для них объектами в границах земельного участка: частями подземного и надземного пространства, занятыми или предназначенными для размещения магистральных инженерных коммуникаций, пешеходными проходами и проездами к объектам, расположенным за пределами участка, если иной доступ к ним невозможен, а также к необходимым объектам общего пользования в соответствии с градостроительными нормативами и правилами землепользования застройки.

4. К сервитуту относится возлагаемое на владельцев недвижимости право ограниченного использования части чужого земельного участка для:

- застройки, реконструкции, ремонта, осуществляемых для нужд государственного, общественного или частного интереса в сфере градостроительной деятельности;
- строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации инженерно-транспортных коммуникаций и сооружений, других элементов недвижимости;
- проведения работ по инженерной подготовке;
- проезды и проходы через соседние земельные участки;
- временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- свободного доступа к прибрежной полосе.

5. Инициаторами установления (прекращения) публичного сервитута могут быть физические и юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления.

6. Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия.

7. Бессрочный публичный сервитут прекращается в случае отсутствия интересов Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения, в целях обеспечения которых он был установлен.

8. Осуществление публичного сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

9. Если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в

использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от Администрации сельского поселения соразмерную плату за него. Вопросы о платности публичного сервитута, размере платы и другие подобные вопросы рассматриваются при проведении публичных слушаний об установлении публичного сервитута.

10. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

11. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Глава 3. Карта градостроительного зонирования (приложение №1)

Статья 12. Порядок установления территориальных зон

Планировочная структура и зонирование территории сельского поселения Жипхегенское, выполнена по принципу выделения территорий с различной интенсивностью каких либо признаков.

Это признаки экономического обоснования освоения территории, доступность мест тяготения, учет условий землепользования, ландшафта, растительности. Особенности рельефа и гидрологии.

Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

- 1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- 2) красным линиям;
- 3) границам земельных участков;
- 4) границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;
- 5) границам муниципальных образований;
- 6) естественным границам природных объектов;
- 7) иным границам.

Статья 13. Перечень территориальных зон, выделенных на картах градостроительного зонирования сельского поселения Жипхегенское (приложения 1, 2)

1. С целью создания наиболее благоприятной среды проживания в сельском поселении Жипхегенское Правилами предусмотрено градостроительное зонирование территории на определенное число территориальных зон. Для всех видов зон устанавливаются градостроительные регламенты, где прописываются основные и вспомогательные основным виды использования недвижимости, а также условно разрешенные.

2. На карте градостроительного зонирования территории сельского поселения Жипхегенское выделены следующие виды территориальных зон:

1. Зона градостроительного использования

ГИ	- градостроительная деятельность на территории зоны градостроительного использования осуществляется в соответствии с генеральными планами соответствующих поселений.
----	--

2. Жилые зоны:	
Ж1	- зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами;
Ж2	- зона застройки мало и среднеэтажными многоквартирными жилыми домами;
Ж1р	- зона резервных территорий под жилищное строительство.
3. Общественно – деловые зоны:	
О1	- зона делового, общественного и коммерческого назначения;
О2	- зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;
О5	- зона объектов учебно-образовательного назначения.
4. Рекреационные зоны:	
Р1	- рекреационная зона отдыха общепоселкового значения;
Р2	- рекреационная зона для сохранения и использования существующего ландшафта.
5. Производственные и коммунально-складские зоны:	
П1-4	- зона производственного назначения до IV класса опасности;
П1-5	- зона производственного назначения до V класса опасности.
6. Зоны сельскохозяйственного использования:	
Сх1	- зона сельскохозяйственного использования;
Сх2	- зона общего пользования.
7. Зоны транспортной инфраструктуры:	
Т	- зона транспортной инфраструктуры;
Т1	- зона улично-дорожной сети.
8. Зоны инженерной инфраструктуры:	
И	- зона инженерной инфраструктуры.
9. Зоны специального назначения:	
Сп1к	- зона, связанная с захоронениями;
Сп1м	- зона, связанная с размещением твердых бытовых отходов;
Сп1с	- зона, связанная с размещением скотомогильников, биотермических ям.
10. Зоны иного назначения:	
Л	- зона земель лесного фонда;
Л2	- зона санитарно-защитных насаждений.

Статья 14. Порядок установления зон с особыми условиями использования

1. На Карте градостроительного зонирования сельского поселения Жипхегенское выделены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

Зоны с особыми условиями использования территории
- санитарно-защитная зона;
- водоохранная зона;
- прибрежная защитная полоса;
- береговая полоса водных объектов;
- охранная зона объектов инженерной инфраструктуры.

2. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

3. После разработки и утверждения в установленном порядке проекта зон охраны объектов культурного наследия расположенных в границах сельского поселения Жипхегенское в настоящие Правила вносятся дополнения и изменения в части определенных этим проектом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, относящихся к использованию земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры.

Глава 4. Градостроительные регламенты

Статья 16. Порядок применения градостроительных регламентов

Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- функциональных зон и характеристик их планируемого развития;
- видов территориальных зон;
- требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

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

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- 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 Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;
- в границах территорий общего пользования;
- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;
- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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.

Реконструкция указанных в предыдущем абзаце объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем 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.

В случае если использование указанных земельных участков и объектов капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту 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.

Реконструкция объектов капитального строительства осуществляется в параметрах, указанных в составе градостроительных регламентов для объектов нового строительства.

Статья 17. Градостроительные регламенты

Территории поселка Жипхеген в соответствии с Градостроительным кодексом РФ разделяются на 10 основных территориальных зон:

1. **Ж** – жилая зона;
2. **О** – общественно-деловая зона;
3. **П** – производственная и коммунально-складская зона;
4. **И** – зона инженерной инфраструктуры;
5. **Т** – зона транспортной инфраструктуры;
6. **Сх** – зона сельскохозяйственного использования;
7. **Р** – зона рекреационного назначения;
8. **Сп** – зона специального назначения;
9. **Л** – зона иного назначения;
10. **В** – зона акваторий.

К каждому виду зон в зависимости от характера застройки территории добавляется арабская цифра или буква, например:

Ж1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Каждый вид территориальных зон в зависимости от природных, планировочных или инженерно-геологических условий подразделяется на подзоны.

Каждый вид территориальной зоны может встречаться в различных местах населенного

пункта, при этом, зона может состоять из двух и более контуров, разрезанная водным объектом, транспортным коридором и иными объектами. Для всех контуров территориальной зоны действуют установленные градостроительные регламенты в равной степени.

Ж – жилая зона.

Типы жилых зон установлены в зависимости от предусматриваемых нормативов плотности населения и характера застройки каждой конкретной жилой зоны.

• Ж1 - зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами

Территория, занятая преимущественно одно-двухквартирными 1-2 этажными жилыми домами с хозяйственными постройками, коттеджной застройкой, блокированными жилыми домами с приквартирными участками.

Основные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие дома усадебного типа;
- двухквартирные жилые дома, блокированные жилые дома с приквартирными участками;
- хозяйственные постройки;
- скверы, газоны, цветники;
- магазины торговой площадью до 40м², без специализированных магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- клубы многоцелевого и специализированного назначения;
- спортзалы и бассейны;
- спортплощадки.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- коммунальные объекты и объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне;
- гаражи и открытые стоянки индивидуальных легковых автомобилей;
- открытые наземные автопарковки;
- участки дороги, внутриквартальные и уличные проезды;
- сады, огороды;
- отделения, участковые пункты полиции и пункты охраны общественного порядка.

Условно-разрешенные виды использования:

- предприятия общественного питания;
- небольшие гостиницы;
- культовые объекты;
- временные сооружения торговли и обслуживания населения;
- кабинеты практикующих врачей, центры народной и традиционной медицины;
- аптеки;
- спортплощадки, теннисные корты;

- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- сооружения для мелкорозничной торговли;
- коллективные овощехранилища и ледники;
- общественные резервуары для хранения воды;
- ветлечебницы без содержания животных;
- лесозащитные полосы.

Параметры разрешенного использования:

1. Размеры приусадебных (приквартирных) земельных участков, выделяемых на индивидуальный дом или на одну квартиру, следует принимать в порядке, установленном местными органами власти в соответствии с территориальными строительными нормами в зависимости от типа дома и других местных особенностей. Рекомендуемые предельные размеры следующие:

для жилых домов усадебного типа:

- минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м;
- максимальная площадь участка для домов усадебного типа – 2000 кв.м.

2. Усадебный дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5м, от красной линии проездов – не менее чем на 3м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5м;

- минимальная площадь участка блокированных жилых домов (из расчёта на 1 квартиру) 100 м², включая площадь застройки, или 50 м² без застройки.

3. До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

- от усадебного, одно-двухквартирного и блокированного дома – 3м;
- от постройки для содержания скота и птицы – 4м (для существующей усадебной застройки);
- от других построек (бани, гаража и др.) – 1м;
- от стволов высокорослых деревьев – 4м;
- от стволов среднерослых деревьев – 2м;
- от кустарника – 1м.

4. На территориях с застройкой усадебными, одно-двухквартирными домами расстояния от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек – сарая, гаража, бани для существующей усадебной застройки), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6м.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев.

5. Высота зданий:

- для усадебной застройки низкой плотности проектируемой и блокированных домов кол-во надземных этажей до двух с возможным использованием мансардного этажа и высота от уровня земли до верха плоской кровли не более 9,6м, до конька скатной кровли не более 13,6м;

- для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха плоской кровли не более 4м, до конька скатной кровли не более 7м.

- исключение составляют шпиль, башни, флажштоки.

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

7. Требования к ограждению земельных участков: высота ограждения не должна

превышать 2,0 м.

• **Ж2 - зона застройки мало и средне этажными многоквартирными жилыми домами**

Зона включает в себя преимущественно малоэтажные многоквартирные жилые дома до 4 этажей и среднеэтажные многоквартирные жилые дома от 5 до 8 этажей

Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные секционные жилые дома;
- хозяйственные постройки;
- отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты социального и коммунально-бытового назначения;
- объекты здравоохранения;
- скверы, газоны, цветники;
- объекты дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, детские сады, иные объекты дошкольного воспитания и многопрофильные учреждения дополнительного образования (музыкальные, художественные, хореографические школы, станции юных техников и т.п.);
- клубы многоцелевого и специализированного назначения;
- спортзалы и бассейны;
- спортплощадки.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- коммунальные объекты и объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне;
- гаражи и открытые стоянки индивидуальных легковых автомобилей;
- открытые наземные автопарковки;
- участки дороги, внутриквартальные и уличные проезды;
- отделения, участковые пункты полиции и пункты охраны общественного порядка.

Условно-разрешенные виды использования:

- двухквартирные жилые дома, блокированные жилые дома с приквартирными участками;
- отдельно стоящие дома усадебного типа;
- офисы, конторы организаций, административные здания и помещения;
- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации;
- ветлечебницы без содержания животных, ветеринарные аптеки;
- учреждения среднего и специального профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских;
- гостиницы;
- мастерские по мелкому ремонту легковых автомобилей, автомойки;
- предприятия общественного питания;
- культовые объекты;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- коллективные овощехранилища и ледники.

.Ж1р - зона резервных территорий под застройку индивидуальными и блокированными жилыми домами

Основные виды разрешенного использования, вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным, условно-разрешенные виды использования, требующие специального согласования, параметры разрешенного использования устанавливаются соответственно жилой зоне Ж1.

О - общественно-деловая зона

- **О1 - зона делового, общественного и коммерческого назначения.**

Зона предназначена для проживания населения, размещения и использования объектов капитального строительства в целях обслуживания населения, проживающего в жилых зонах, для размещения общественных административных, деловых и коммерческих учреждений.

Основные виды разрешенного использования:

- организации и учреждения сферы управления;
- кредитно-финансовые организации;
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- суды, нотариальные конторы, риэлтерские конторы, прочие юридические учреждения;
- издательства и редакционные комплексы, рекламные агентства;
- отделения банков;
- кинотеатры, клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения;
- спортивные клубы, спортивные залы и площадки, спортивные комплексы, бассейны (при размещении на земельных участках, сомасштабных по размерам целому кварталу, выделять в специальную зону);
- многофункциональные общественные центры;
- музеи;
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- отдельно стоящие магазины, торговые комплексы от 100 до 500 кв.м;
- торговые центры;
- выставочные павильоны;
- временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны и т. п.);
- рынки временные и постоянные;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и другие объекты обслуживания;
- приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- некоммерческие коммунальные предприятия;
- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- гостиницы;
- часовни, церкви;
- мечети;

- аптеки;
- отделения, участковые пункты полиции;
- строительство зданий смешанного использования с жилыми помещениями, имеющих самостоятельные выходы;
- озелененные территории общего пользования.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- коммунальные объекты и объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне;
- гаражи и открытые стоянки индивидуальных легковых автомобилей;
- участки дороги, внутриквартальные и уличные проезды;
- аллеи, скверы, бульвары, скульптурные композиции и другие объекты ландшафтного дизайна;
- общественные туалеты.

Условно-разрешенные виды использования:

- больницы общего типа, диспансеры, поликлиники;
- бани, лечебно-оздоровительные центры;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние, специализированные;
- для жилых единиц площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;
- усадебная жилая застройка;
- многоквартирные дома.

Параметры разрешенного использования:

1. Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.

- **О2 - зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения.**

Зона охватывает административный центр поселения, характеризующийся социальным и коммунально-бытовым назначением.

Основные виды разрешенного использования:

- бани, лечебно-оздоровительные центры;
- гостиницы;
- отдельно стоящие магазины;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и другие объекты обслуживания;
- приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- химчистки производительностью не более 160 кг/смену (СЗЗ – 50м);
- объекты пожарной охраны, МЧС;
- отделения социальной помощи и социального обеспечения;
- службы занятости населения;
- дома ветеранов;
- аллеи, скверы до 15% площади.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- коммунальные объекты и объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне;
- предприятия общественного питания с полным циклом приготовления пищи;
- открытые наземные автостоянки;
- участки дороги, внутриквартальные и уличные проезды;
- гаражи и открытые стоянки индивидуальных легковых автомобилей;
- общественные уборные.

Условно-разрешенные виды использования:

- объекты пожарной охраны;
- жилые дома.

Параметры разрешенного использования:

1. Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.

• **О5 - зона учебно-образовательного назначения**

Зона О5 предназначена для размещения учреждений детского дошкольного образования, учреждений общеобразовательного школьного и внешкольного образования, а так же объектов, обеспечивающих их функционирование, размещения объектов физкультуры и спорта.

Основные виды разрешенного использования:

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные, средние и специализированные, интернаты;
- производственные базы и мастерские учебных заведений;
- библиотеки, архивы, информационные центры;
- школы искусств, дома творчества, музыкальные школы;
- компьютерные центры с интернет-кафе;
- спортзалы (с бассейнами и без), бассейны, спортклубы (при школах);
- сооружения для занятия спортом и отдыха при школах (стадион, спортивные и игровые площадки);
- учебные полигоны;
- аллеи, скверы, бульвары;
- отдельно стоящие односемейные дома.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- коммунальные объекты и объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне;
- предприятия общественного питания с полным циклом приготовления пищи;
- гаражи и открытые стоянки индивидуальных легковых автомобилей;
- участки дороги, внутриквартальные и уличные проезды;
- хозяйственные объекты для обслуживания учебных заведений.

Условно-разрешенные виды использования:

- общежития;
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- объекты пожарной охраны;
- залы, клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения.

Параметры разрешенного использования:

1. Размеры земельных участков принимаются согласно СНИП при проектировании конкретного объекта.
2. Площадь озеленения земельных участков – не менее 20% территории.
3. Высота зданий: для всех основных строений количество наземных этажей – до 3; высота от уровня земли до верха кровли – не более 15м.
4. Минимальное расстояние между учебными корпусами и проезжей частью скоростных и магистральных улиц непрерывного движения – 50м; проезжей частью улиц и дорог местного значения – 25м.
5. Количество автомобилей в наземно-подземных гаражах и на открытых стоянках, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей следует принимать не более 50, при соблюдении 15-ти метрового разрыва до жилых домов, 25-ти метрового разрыва до общеобразовательных школ и детских дошкольных учреждений, 50-ти метрового разрыва до лечебных учреждений.

II – производственная зона.

П1-4 - зона производственной и коммунально-складской инфраструктуры до IV класса опасности для территорий с санитарно-защитной зоной 100 м, соответствующих требованиям по ограничению выброса тяжелых запахов, пыли, избыточной освещенности, вибрации, шума и других неудобств, которые могут повлиять на окружающую среду.

Для максимального уменьшения воздействия на прилегающие районы виды использования должны соответствовать требованиям по уровню вредных выбросов и защите окружающей среды, требуется организация санитарно-защитных зон радиусом 100 м. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV класса вредности:

- химические объекты и производства;
- металлургические, машиностроительные и металлообрабатывающие объекты и производства;
- добыча руд и нерудных ископаемых;
- предприятия строительной промышленности;
- предприятия по обработке древесины;
- текстильные промышленные объекты и производства легкой промышленности;
- предприятия по обработке животных продуктов;

- промышленные объекты и производства по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ;
- микробиологическое промышленность;
- производство электрической и тепловой энергии при сжигании минерального топлива;
- базы районного назначения для сбора утильсырья;
- объекты по обслуживанию легковых, грузовых автомобилей с количеством постов не более 10, таксомоторный парк;
- механизированные транспортные парки по очистке города (КМУ) без ремонтной базы;
- стоянки (парки) грузового междугородного автотранспорта;
- автозаправочные станции для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом;
- мойки грузовых автомобилей портального типа (размещаются в границах промышленных и коммунально-складских зон, на магистралях на въезде в город, на территории автотранспортных предприятий);
- химчистки;
- прачечные;
- банно-прачечные комбинаты;
- физкультурно-оздоровительные сооружения открытого типа со стационарными трибунами вместимостью до 500 мест;
- автобусные и троллейбусные парки до 300 машин;
- ветлечебницы с содержанием животных, виварии, питомники, кинологовические центры, пункты передержки животных;
- мусороперегрузочные станции;
- СИЗО, приемники-распределители;
- мойка автомобилей с количеством постов от 2 до 5;
- склады, причалы и места перегрузки и хранения грузов, производства фумигации грузов и судов, грузовой дезинфекции, дератизации и дезинсекции.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административные здания, офисы, конторы;
- помещения обслуживающего персонала, дежурного аварийного персонала, охраны предприятий;
- производственно-лабораторные корпуса;
- научно-исследовательские проектные и конструкторские организации, связанные с обслуживанием предприятий;
- объекты складского назначения различного профиля, кроме складов сырья и полуфабрикатов для фармацевтических предприятий, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, а также комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
- коммунальные объекты и объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- зеленые насаждения специального назначения;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного

транспорта с местами хранения автобусов, грузовых и легковых автомобилей;
-объекты пожарной охраны.

Условно разрешенные виды использования:

- аптеки;
- ведомственные общежития;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- специализированные магазины оптовой, мелкооптовой, розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
- ветеринарные приемные пункты;
- объекты хранения автомобилей: гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- станции технического обслуживания автомобилей;
- авторемонтные предприятия;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;

Параметры:

1.Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.

• П 1-5 - зона производственного назначения до V класса опасности для территорий с санитарно-защитной зоной 50м, соответствующих требованиям по ограничению выброса тяжелых запахов, пыли, избыточной освещенности, вибрации, шума и других неудобств, которые могут повлиять на окружающую среду.

Для максимального уменьшения воздействия на прилегающие районы виды использования должны соответствовать требованиям по уровню вредных выбросов и защите окружающей среды, требуется организация санитарно-защитных зон радиусом 50 м. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- производство спичек;
- производство сельхоздеталей;
- типографии без применения свинца;
- производство обозное;
- производство бондарных изделий из готовой клепки;
- сборка мебели из готовых изделий без лакирования и окраски;
- производства пенько-джутокрутильные, канатные, шпагатные, веревочные и по обработке концов;
- производство изделий из выделанной кожи;
- производство щеток из щетины и волоса;
- валяльные мастерские;
- овоще-, фруктохранилища;
- производство макарон;

- производство колбасных изделий, без копчения;
- малые предприятия и цеха малой мощности по переработке мяса, молока, рыбы;
- производство по выпуску бутилированной воды;
- производство фруктовых и овощных соков;
- производство по переработке и хранению фруктов и овощей;
- производство пива (без солодовен);
- материальные склады;
- склады хранения пищевых продуктов (мясных, молочных, кондитерских, овощей, фруктов, напитков и др.), лекарственных, промышленных и хозяйственных товаров;
- отдельно стоящие гипермаркеты, супермаркеты, торговые комплексы и центры, предприятия общественного питания, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, многофункциональные комплексы;
- химчистки производительностью не более 160 кг/смену;
- склады, причалы и места перегрузки и хранения грузов, производства фумигации грузов и судов, грузовой дезинфекции, дератизации и дезинсекции;
- территории поселков вахтового типа.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административные здания, офисы, конторы;
- помещения обслуживающего персонала, дежурного аварийного персонала, охраны предприятий;
- производственно-лабораторные корпуса;
- научно-исследовательские проектные и конструкторские организации, связанные с обслуживанием предприятий;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- объекты складского назначения различного профиля, кроме складов сырья и полуфабрикатов для фармацевтических предприятий, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, а также комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
- коммунальные объекты и объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне;
- производственные и технологические проезды;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения грузовых и легковых автомобилей;
- зеленые насаждения специального назначения;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- объекты пожарной охраны.

Условно разрешенные виды использования:

- ведомственные общежития;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- специализированные магазины оптовой, мелкооптовой, розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
- объекты хранения автомобилей: гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;

- станции технического обслуживания автомобилей;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения.

Параметры:

1.Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.

Зона инженерной инфраструктуры.

- И – зона объектов инженерной инфраструктуры.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты энергообеспечения, теплоснабжения, связи, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения и очистки стоков и другие объекты инженерной инфраструктуры;
- объекты жилищно-коммунального хозяйства;
- объекты специализированных ведомств по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- здания административного назначения;
- объекты необходимые для эксплуатации и обслуживания строений, сооружений, устройств, сетей и других объектов;
- технологические проезды;
- объекты пожарной охраны;
- пункты оказания медицинской помощи;
- стоянки служебного транспорта;
- зеленые насаждения.

Условно разрешенные виды использования:

- научно-исследовательские лаборатории;
- общежития.

Параметры:

1.Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.

Зона транспортной инфраструктуры.

- Т – зона внешней транспортной инфраструктуры.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- аэропорты;
- автовокзалы;
- железнодорожные вокзалы;

- отстойно-разворотные площадки общественного транспорта;
- станции технического обслуживания легковых автомобилей;
- объекты по обслуживанию легковых, грузовых автомобилей с количеством постов не более 10, таксомоторный парк;
- автозаправочные станции для легкового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина с объектами обслуживания (магазины, кафе);
- автозаправочные станции для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом;
- железнодорожные пути общего пользования;
- железнодорожные пути не общего пользования;
- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- мойка легковых автомобилей;
- мойки грузовых автомобилей порталного типа (размещаются на магистралях на въезде в населенный пункт, на территории автотранспортных предприятий);
- механизированные транспортные парки по очистке города (КМУ) без ремонтной базы;
- стоянки (парки) грузового междугородного автотранспорта;
- площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- автобусные и троллейбусные парки;
- проезжие части дорог;
- административные организации, офисы, конторы;
- мотели;
- кафе, столовые;
- отделения, участковые пункты полиции;
- объекты пожарной охраны, МЧС (СЗЗ – 15–30м);
- сооружения и коммуникации трубопроводного транспорта.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- коммунальные объекты и объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне;
- магазины товаров первой необходимости в отдельно стоящем здании общей площадью не более 200 кв.м;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- аптеки;
- зеленые насаждения специального назначения.

Условно разрешенные виды использования:

- кладбища сельские;
- производственные и промышленные предприятия V класса опасности.

Параметры:

- Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.

• **T1 – зона улично-дорожной сети**

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- проезжие части улиц и дорог;
- мосты, путепроводы, акведуки, виадуки, трубы, подземные переходы;
- водоотводные сооружения;
- подпорные и защитные стенки;
- подземные коммуникации и сооружения на них;
- пешеходные и велосипедные дорожки;
- бульвары и прочие зеленые насаждения;
- сооружения и коммуникации трубопроводного транспорта.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- коммунальные объекты и объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
- здания, сооружения, необходимые для строительства и эксплуатации улиц и дорог;
- зеленые насаждения специального назначения;
- рекламные щиты.

Условно разрешенные виды использования:

- парковки;
- гаражи;
- автозаправочные станции.

Параметры:

1. Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.

2. Места прокладки коммуникаций по улицам и транспортным магистралям определяются их поперечными профилями. При прокладке коммуникаций в охранных зонах требуется согласование специально уполномоченных государственных органов.

3. При проектировании и строительстве магистральных коммуникаций, как правило, не допускается их прокладка под проезжей частью улиц.

4. Размещение рекламы должно отвечать специальным требованиям - реклама не должна: ограничивать видимость технических средств организации дорожного движения или мешать их восприятию участниками движения, размещаться в одном створе с дорожными знаками; вызывать ослепление участников движения светом; при расположении на пролетных строениях инженерных сооружений уменьшать их габариты

Зона сельскохозяйственного использования и назначения.

СХ1 - Зона сельскохозяйственных угодий.

Не регламентируется согласно п.6 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.

Сх2 – территория общего пользования (в границе населенного пункта):

Зона включает в себя участки территории поселения, предназначенные для перспективного градостроительного развития.

Последующее использование территории зоны осуществляется при условии создания благоприятной среды проживания, в том числе на граничащих с зоной территориях. Территория зоны или её части могут быть при необходимости переведены в иной тип территориальных зон при соблюдении процедур внесения изменений в Правила землепользования и застройки. Изменение назначения зоны или её частей не должно вступать в противоречие с режимом использования территории прилегающих зон.

Разрешенные виды использования земельных участков:

объекты жилой застройки, объекты общественно-делового назначения, объекты рекреационного назначения, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, производственные и иные объекты (с учётом влияния источников вредного воздействия на окружающие территории), а также коммунальные объекты и объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, СП, СНИП, СанПиН и других нормативных документов.

Сп – Зона специального назначения

- **Сп1к** – зона, связанная с захоронениями с санитарно-защитной зоной 50 м.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- закрытые кладбища и мемориальные комплексы, кладбища с погребением после кремации, колумбарии, сельские кладбища;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- размещение ритуальных и обслуживающих учреждений.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- хозяйственные объекты по обслуживанию кладбищ;
- элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы;
- аллеи, скверы;
- общественные туалеты;
- парковки.

Условно разрешенные виды использования:

- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- аптеки;

- киоски, временные павильоны розничной торговли;
- оранжереи;
- объекты пожарной охраны.

Параметры:

Параметры:

- Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.

Зона специального назначения

- **Сп1м** – зона специального назначения, связанная с размещением твердых бытовых отходов потребления, с санитарно-защитной зоной 500 м.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- мусоросжигательные и мусороперерабатывающие объекты мощностью до 40 тыс.т/год;
- участки компостирования твердых бытовых отходов;
- центральные базы по сбору утильсырья;
- компостирование отходов без навоза и фекалий.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- хозяйственные объекты по обслуживанию объектов специального назначения;
- парковки.

Параметры:

- Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.

Зона специального назначения

Зона специального назначения

- **Сп1с** – зона, связанная с размещением скотомогильников, биотермических ям с санитарно-защитной зоной 1000 м.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- скотомогильники с захоронением в ямах;
- утильзаводы для ликвидации трупов животных и конфискатов;
- скотомогильники закрытые сибирезвенные.

Зона специального назначения

- **Сп1с** – зона, связанная с размещением скотомогильников, биотермических ям с санитарно-защитной зоной 500 м.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- скотомогильники с биологическими камерами.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Парк-хозяйственные объекты по обслуживанию объектов капитального строительства;
-парковки.

Параметры:

- Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.

Р – зона рекреационного назначения.

- **Р1 – рекреационная зона отдыха общепоселкового значения**

Зоны выделены для обеспечения правовых условий сохранения и использования природных объектов в целях кратковременного отдыха, спорта и проведения досуга на обустроенных открытых пространствах при соблюдении следующих видов разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- парки, скверы, бульвары;
- элементы благоустройства;
- элементы дизайна, скульптурные композиции;
- стадионы открытые и крытые, ледовые катки;
- спортивно-технические и развлекательные комплексы;
- аквапарки, плавательные бассейны;
- аэроклубы, автошколы;
- спортивные школы, спортивные клубы;
- пруды, обводненные карьеры.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- игровые площадки, спортплощадки;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- комплексы аттракционов;
- игровые залы;
- танцплощадки, дискотеки;
- летние эстрады;
- общественные туалеты;
- пункты первой медицинской помощи, аптеки;
- предприятия общественного питания;
- открытые стоянки для автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- зооуголки;
- пляжи и спасательные станции;
- опорный пункт охраны правопорядка;
- киоски, лоточная торговля.

Параметры:

- Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.

R2 – рекреационная зона для сохранения и использования существующего ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья и общего благополучия населения:

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- лесные насаждения, сады;
- лесопарки, лугопарки;
- тренировочные базы, лыжные базы;
- плодопитомники и питомники саженцев деревьев;
- туристические базы;
- площадки для занятия спортом и отдыха;
- пункты проката игрового и спортивного инвентаря
- технологические проезды.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- пешеходные, велосипедные и лыжные дорожки, прогулочные аллеи;
- здания, сооружения для осуществления основных функций по охране и восстановлению лесов;
- элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты, необходимые для обеспечения жизнедеятельности населенного пункта;
- объекты пожарной охраны;
- религиозные центры;
- оздоровительные центры.

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

1. Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.
2. Рекреационная нагрузка до 50 чел/га.
3. По согласованию с санитарными и экологическими службами.

Зоны иного назначения.

Л – зона земель лесного фонда (зона земель Бадинского лесничества).
Не регламентируется согласно п.6 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.

- **Л1 – зона санитарно-защитных насаждений в интересах здоровья населения.**

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- лесные насаждения высокорастущими деревьями.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала;
- здания управления;
- здания, сооружения для осуществления основных функций по охране и восстановлению лесов;
- предзаводские площади, включая заводоуправления, конторы, объекты торговли бытового и медицинского обслуживания рабочих и служащих данного предприятия с временным пребыванием людей;
- объекты инженерно-транспортной инфраструктуры;
- пожарные депо, автозаправочные станции, объекты автосервиса.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты, необходимые для обеспечения жизнедеятельности населенного пункта;
- объекты пожарной охраны;
- склады хранения пищевых продуктов, промышленных и хозяйственных товаров;
- рынки;
- бани, прачечные, химчистки;
- гаражи индивидуального транспорта;
- стоянки автотранспорта.

Параметры:

1. Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.
2. Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины зоны, %:
 - до 300м - 60;
 - св. 300 до 1000м - 50;
 - св. 1000 до 3000м - 40.

Со стороны селитебной территории необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50м, а при ширине зоны до 100м – не менее 20м.

Зона акваторий

В - Зона водных объектов.

Не регламентируется согласно п.6 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.

Статья 18. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

Ограничения использования земельных участков заключаются, согласно ст.56 Земельного Кодекса РФ и иными федеральными законами.

Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления или решением суда.

Ограничение использования объектов капитального строительства регламентируется законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия и Градостроительным кодексом РФ.

Статья 19. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

Ограничения использования земельных участков заключаются, согласно ст.56 Земельного Кодекса РФ и иными федеральными законами.

Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления или решением суда.

Ограничение использования объектов капитального строительства регламентируется законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия и Градостроительным кодексом РФ.

ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Охранная зона от объектов инженерной инфраструктуры – зона, расположенная вдоль трасс воздушных высоковольтных линий электропередач, по обе стороны от проекций крайних фаз проводов, зоны санитарной охраны источников водоснабжения, водоводов, зона газопровода и нефтепровода в соответствии с границей охранной зоны. Зона, межселенных инженерных коммуникаций с возможным размещением временных сооружений по обслуживанию инженерных сетей.

Режим хозяйственной деятельности трубопроводов регулируется правилами охраны магистральных трубопроводов разработанные ФГУП «Научно-технический центр по безопасности в промышленности Ростехнадзора России» Москва 2004 год Выпуск 14.

Разрешается:

-размещение и обслуживание воздушных линий электропередач напряжением 10, 35, 110, 220 кВ.

-размещение и обслуживание трубопроводного транспорта (газопровод, нефтепровод, водовод).

-размещение объектов, имеющих непосредственное отношение к эксплуатации, реконструкции и расширению сооружений трубопроводного транспорта;

-размещение вспомогательных строений и инфраструктуры для обслуживания инженерных сооружений;

- размещение стоянок служебного транспорта;
- технологические проезды;
- автостоянки;
- зеленые насаждения общего пользования (не выше 2м).

Запрещается:

- новое строительство жилых, промышленно-коммунальных, транспортных и других объектов;
- производство работ с опасными, горючими и горюче-смазочными материалами;
- выполнение ремонта машин и механизмов;
- размещение садово-огородных участков.

Параметры:

1. *Ширина охранной зоны, устанавливается согласно СНиП в зависимости от мощности сооружений трубопроводного транспорта.*

Охранная зона государственной наблюдательной сети

1. Государственная наблюдательная сеть, в том числе отведенные под нее земельные участки и части акваторий, относится исключительно к федеральной собственности и находится под охраной государства.
2. Организация деятельности стационарных и подвижных пунктов наблюдений, определение их местоположения осуществляются в соответствии с решением специально уполномоченного федерального органа исполнительной власти в области гидрометеорологии и смежных с ней областях по согласованию с соответствующими органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, прекращение деятельности указанных пунктов наблюдений осуществляется исключительно в соответствии с решением специально уполномоченного федерального органа исполнительной власти в области гидрометеорологии и смежных с ней областях.
3. В целях получения достоверной информации о состоянии окружающей природной среды, ее загрязнении вокруг стационарных пунктов наблюдений в порядке, определенном Правительством Российской Федерации, создаются охранные зоны, в которых устанавливаются ограничения на хозяйственную деятельность.
4. На земельные участки, через которые осуществляется проход или проезд к стационарным пунктам наблюдений, входящим в государственную наблюдательную сеть, могут быть установлены сервитуты в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

Параметры:

1. *Ширина охранной зоны, устанавливается в соответствии с Федеральным законом о гидрометеорологической службе и «положением о государственной наблюдательной сети» РД 52.04.567-2003.*

Санитарно-защитная зона от предприятий производственного, коммунально-складского, сельскохозяйственного и транспортного назначений, размер которой

устанавливается в соответствии с классом опасности предприятия, определенном Методикой расчета концентрации в атмосферном воздухе вредных веществ, содержащихся в выбросах предприятия, а также с учетом других требований, зафиксированная в СанПиН. Ее точный размер определяется на последующих стадиях проектирования расчетом.

Санитарно-защитная зона предназначена для уменьшения воздействия загрязнения на атмосферный воздух до значений, установленных гигиеническими нормативами. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона должна являться защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

В проекте санитарно-защитной зоны на строительство новых, реконструкцию или техническое перевооружение действующих промышленных объектов, производств и сооружений должны быть предусмотрены мероприятия и средства на организацию санитарно-защитных зон, включая отселение жителей, в случае необходимости. Выполнение мероприятий, включая отселение жителей, обеспечивают должностные лица соответствующих объектов и производств.

Разрешается размещать:

- защитные зеленые насаждения;
- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала;
- здания административно-бытового назначения;
- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- пожарные депо;
- местные и транзитные коммуникации;
- ЛЭП, электроподстанции;
- нефте- и газопроводы;
- артезианские скважины для технического водоснабжения;
- водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;
- канализационные насосные станции;
- станции технического обслуживания автомобилей;
- склады хранения пищевых продуктов, промышленных и хозяйственных товаров;
- технологические проезды.

Запрещается размещать:

- жилые здания;
- детские дошкольные учреждения;
- общеобразовательные школы;
- учреждения здравоохранения и отдыха;
- спортивные сооружения;
- сады, парки;
- садоводческие товарищества и огороды;
- объекты по производству лекарственных веществ;
- объекты пищевых отраслей промышленности;
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.

Параметры:

1. Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.

2. Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины зоны, %:

- до 300м - 60;
- св. 300 до 1000м - 50;
- св. 1000 до 3000м - 40.

Со стороны селитебной территории необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50м, а при ширине зоны до 100м – не менее 20м.

Водоохранная зона.

Разрешается:

- размещение жилых домов;
- размещение общественных зданий;
- размещение спортивных объектов;
- размещение организованных мест отдыха;
- производственные объекты, оборудованные сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения.

Запрещается:

- использование сточных вод для удобрения почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- осуществление авиационных мер борьбы с вредителями и болезнями растений;
- 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.

Параметры:

- Размеры зоны устанавливаются согласно ст.65 Водного кодекса РФ в зависимости от размеров и значимости водоема.

Прибрежная защитная полоса.

Режим хозяйственной деятельности регулируется Федеральным Законом от 19.11.1995 № 167 «Водный кодекс РФ».

Прибрежная защитная полоса предусматривается для поддержания водных объектов в состоянии, соответствующем экологическим требованиям, для предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения поверхностных вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

Разрешается:

- размещение жилых домов;
- размещение общественных зданий;
- размещение спортивных объектов;
- размещение организованных мест отдыха;

- хозяйственно-бытовые помещения;
- проезды;
- производственные объекты, оборудованные сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения.

Запрещается:

- строительство и реконструкция зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, а также землеройных и других работ, проведенных без согласования с бассейновыми и другими территориальными органами управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов РФ;
- размещение производственных и коммунально-складских объектов;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- использование сточных вод для удобрения почв;
- осуществление авиационных мер борьбы с вредителями и болезнями растений;
- 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.
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
- распашка земель;
- размещение отвалов размываемых грунтов;
- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Параметры:

1.Размеры зоны устанавливаются согласно ст.65 Водного кодекса РФ в зависимости от размеров и значимости водоема.

Береговая полоса.

Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначена для общего пользования.

Береговая полоса является территорией общего пользования, которой беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц.

Разрешается:

- гражданам пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

- обеспечение свободного доступа граждан к водным объектам общего пользования и их береговым полосам отнесены к вопросам местного значения муниципальных образований.

Запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы. Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и расположенного в пределах береговой полосы, заключается с пользователем водным объектом при условии обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту

общего пользования и его береговой полосе.

ЗСО - Зона санитарной охраны подземных источников питьевого водоснабжения.

ЗСО организуются в составе трех поясов.

Границы первого пояса ЗСО группы подземных водозаборов должна находиться на расстоянии не менее 30 и 50 м от крайних скважин в зависимости от степени защищенности подземных вод.

Граница второго пояса ЗСО определяется гидродинамическими расчетами исходя из условий, что микробное загрязнение, поступающее в водоносный пласт за пределами второго пояса, не достигает водозабора.

Граница третьего пояса ЗСО, предназначенного для защиты водоносного пласта от химических загрязнений, также определяется гидродинамическими расчетами.

Определение границ второго и третьего поясов ЗСО подземных источников водоснабжения для различных гидрологических условий проводится в соответствии с методиками гидрологических расчетов.

Регламенты хозяйственной деятельности в поясах ЗСО подземных источников питьевого водоснабжения приведены в табл. №4

Таблица №4

Регламенты использования территории зон санитарной охраны подземных источников водоснабжения

Наименование зон и поясов	Запрещается	Допускается
I пояс ЗСО	<ul style="list-style-type: none"> - Все виды строительства; - Выпуск любых стоков; - Размещение жилых и хоз-бытовых зданий; - Проживание людей; - Посадка высокоствольных деревьев; - Применение ядохимикатов и удобрений; - Загрязнение питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ограждение и охрана; - Озеленение; - Отвод поверхностного стока на очистные сооружения; - Твердое покрытие на дорожках; - Оборудование зданий канализацией с отводом сточных вод на КОС; - Оборудование водопроводных сооружений с учетом предотвращения загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин и т.д.; - Оборудование водозаборов аппаратурой для контроля дебита.
II и III пояса	<ul style="list-style-type: none"> - Закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли; - Размещение складов ГСМ, ядохимикатов, минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ; - Размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и 	<ul style="list-style-type: none"> - Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в загрязнении водоносных горизонтов; - Благоустройство территории населенных пунктов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока); - В III поясе при использовании защищенных подземных вод, выполнении

	птицеводческих предприятий, выпас скота; - Применение удобрений и ядохимикатов; - Рубка леса главного пользования и реконструкции.	специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения: размещение складов ГСМ, ядохимикатов, и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и др.; - Рубки ухода и санитарные рубки леса.
--	--	---



Приложение: 1. Карта градостроительного зонирования территории с. Жинхеген.

