**ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**Статья 45. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования**

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

|  |  |
| --- | --- |
| Кодовые обозначения территориальных зон | Наименование территориальных зон |

**жилые зоны**

**Ж-1** Зона застройки индивидуальными жилыми домами с возможностью ведения личного подсобного хозяйства

**общественно-деловые зоны**

**Ц-1** Зона размещения объектов делового, общественного, коммерческого назначения поселения

**производственные зоны**

**П-1** Зона застройки коммунальными и складскими объектами

**зоны инженерной и транспортной инфраструктуры**

**ИТ-1** Зона размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры

**ЗОНА РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

**Р - 1** Зона бульваров и парков

**зоны сельскохозяйственного использования**

**СХ-1** Зона сельскохозяйственного назначения

**сХ-2** Зона сельскохозяйственных угодий

**ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

**СП 1** Зона специального назначения

**Статья 46. Градостроительные регламенты территориальных зон**

**жилые зоны**

**Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами**

**с возможностью ведения личного подсобного хозяйства**

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования жилых районов, микрорайонов и кварталов из отдельно стоящих и блокированных жилых зданий с минимально разрешенным набором услуг для населения местного значения и возможностью ведения непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции в целях удовлетворения личных потребностей.

**1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**1.1. Основные виды разрешенного использования**

- отдельно стоящие односемейные жилые здания площадью не более 500 м2;

- отдельно стоящие блокированные двухсемейные жилые здания площадью не более 500 м2;

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания вместимостью не более 250 детей;

- школы общеобразовательные вместимостью не более 600 учащихся;

- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 160 м2;

- временные объекты торговли (киоски, лоточная торговля) и обслуживания населения площадью не более 50 м2;

- строения для содержания домашних животных и птицы;

- здания, строения, сооружения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью.

**1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

- отдельно стоящие или встроенные в жилые здания гаражи и открытые парковки (3 машиноместа для односемейных, 2 машиноместа для блокированных на 1 земельном участке);

- производственные, бытовые здания, строения и сооружения;

- хозяйственные постройки;

- строения для содержания домашних животных и птицы;

- теплицы, оранжереи;

- индивидуальные бани, надворные туалеты;

- палисадники, огороды, сады;

- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

- площадки для сбора мусора;

- индивидуальные бассейны.

**1.3. Условно-разрешенные виды использования**

- пункты оказания первой медицинской помощи площадью;

- аптечные учреждения площадью до 50 м2;

- здания, строения, сооружения бытового обслуживания населения (ремонт бытовой техники, ателье, парикмахерские, косметические и лечебно-профилактические салоны, химчистки, прачечные) площадью не более 400 м2;

- площадки для детей, отдыха, спортивных занятий;

- теннисные корты;

- здания со спортзалами и помещениями для досуговых занятий;

- школы-интернаты любого профиля и дома ребенка вместимостью не более 50 детей;

- кафе, закусочные отдельно стоящие с числом посадочных мест не более 10;

- объекты, связанные с отправлением культа площадью не более 400 м2;

- объекты коммунально-бытового назначения, площадью не более 1000 м2 ;

- объекты социального назначения;

- здания, строения, сооружения почтовых отделений, телефонных и телеграфных станций, площадью не более 400 м2.

- временные объекты торговли (павильоны розничной и мелкооптовой торговли) и обслуживания населения площадью не более 200 м2;

- плодовые и овощные хранилища (сооружения для хранения плодовых и овощных культур).

Таблица III. 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны застройки индивидуальными жилыми домами с возможностью ведения личного подсобного хозяйства (Ж-1)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Размеры и параметры | Единицы измерения | Ж-1 |
| **1** | **2** | **3** |
| 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | | |
| Минимальная площадь земельного участка | кв.м | 400 |
| Максимальная площадь земельного участка | кв.м | 3500 |
| Минимальная ширина вдоль фронта улицы | м | 10 |
| 1. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | | |
| Предельное количество этажей | шт | 3 |
| 1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - **3 м** | | |
| 1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - **60 %** | | |

**общественно-ДЕЛОВые Зоны**

**Ц-1. Зона ДЕЛОВОГО, общественного И КОММЕРЧЕСКОГО назначения поселЕНИЯ**

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования центра поселения с преимущественным спектром обслуживающих видов недвижимости, разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства, связанных с удовлетворением периодических потребностей населения при ограничении жилых функций.

**1. Виды разрешенного использования земельных участков**

**и объектов капитального строительства**

**1.1. Основные виды разрешенного использования**

- конторские здания с офисами организаций, фирм, компаний не выше 5 этажей;

- магазины, торговые центры, мини-рынки площадью не более 400 м2;

- торгово-развлекательные здания, строения, сооружения площадью не более 3000 м2;

- клубы, дискотеки, танцзалы площадью не более 600 м2;

- здания и сооружения аттракционов, игровых автоматов, бильярдных, Интернет-кафе площадью не более 600 м2;

- рынки открытые и закрытые торговой площадью не более 3000 м2;

- спортивные клубы и залы площадью не более 600 м2;

- предприятия общественного питания площадью не более 1000 м2 (столовые, кафе, закусочные, бары);

- аптеки;

- транспортно-экспедиционные агентства и фирмы площадью не более 200 м2;

- здания и сооружения бытового обслуживания населения площадью не более 400 м2;

- отделения, участковые пункты милиции.

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания вместимостью не более 100 детей.

- котельные.

- музеи и выставочные залы, картинные, художественные галереи и салоны площадью не более 2000 м2.

**1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

- встроенные в здания и пристроенные гаражи;

- парковки перед зданиями, строениями и сооружениями деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы

- больницы, роддома, госпитали общего типа;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- аптеки;

- хосписы, интернаты для престарелых и инвалидов, дома ребенка;

- спортплощадки;

- спортзалы и бассейны;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;

- объекты пожарной охраны;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;

- парковки перед объектами оздоровительных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

- зеленые насаждения, парки, сады, аллеи, скверы.

**1.3. Условно-разрешенные виды использования**

- жилые дома разных типов;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- бани и сауны;

- площадки для выгула собак;

- общественные туалеты;

- объекты пожарной охраны;

- общеобразовательные учреждения

- антенны сотовой радиорелейной и спутниковой связи.

Таблица III. 2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны делового, общественного, коммерческого назначения местного значения (Ц-1)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Размеры и параметры** | **Единицы измерения** | **Ц-1** |
| **1** | **2** | **3** |
| 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | | |
| Минимальная площадь земельного участка | кв.м | 400 |
| Максимальная площадь земельного участка | кв.м | 10000 |
| Минимальная ширина вдоль фронта улицы | м | 10 |
| 1. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | | |
| Предельная высота зданий, строений, сооружений | м | 15 |
| 1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений **- 3 м** | | |
| 1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка **– 80 %** | | |

**производственные зоны**

П-1. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ КОММУНАЛЬНЫМИ И СКЛАДСКИМИ ОБЪЕКТАМИ

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования территорий сельского поселения, на которых размещаются объекты капитального строительства производственно-складского назначения, а также объектов, связанных с эксплуатацией автомобильного транспорта и самоходных машин.

**1. Виды разрешенного использования земельных участков**

**и объектов капитального строительства**

**1.1. Основные виды разрешенного использования**

- производственные базы и склады строительных, монтажных и ремонтных предприятий хозяйствующих объектов;

- водоочистная станция;

- водозабор;

- санитарно-технические сооружения;

- гаражи и стоянки хранения грузовых автомобилей, автобусов;

- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;

- складские здания, строения, сооружения;

- объекты оптовой торговли;

- здания, строения, сооружения пожарной охраны;

- здания, строения, сооружения органов внутренних дел и министерства обороны;

- санитарно-защитные зоны.

**1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

- таможни;

- автотранспортные предприятия;

- гаражи боксового типа, малоэтажные, подземные и надземные гаражи, автостоянки;

- здания, строения, сооружения жилищно-эксплуатационных предприятий и служб;

- питомники растений для озеленения и благоустройства территории поселения;

- огороды.

**1.3. Условно-разрешенные виды использования**

- автозаправочные станции различного типа;

- временные объекты торговли (киоски, лоточная торговля, павильоны) и обслуживания населения;

- здания, строения, сооружения общественного питания (кафе, столовые, буфеты);

- здания, строения, сооружения коммунально-бытового назначения.

Таблица III. 3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны застройки коммунальными и складскими объектами (П-1)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Размеры и параметры** | **Единицы измерения** | **СП-1** |
| 1 | 2 | 3 |
| 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | | |
| Минимальная площадь земельного участка | кв.м | не подлежит установлению |
| Максимальная площадь земельного участка | кв.м | не подлежит установлению |
| Минимальная ширина вдоль фронта улицы | м | не подлежит установлению |
| 1. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | | |
| Предельная высота зданий, строений, сооружений | м | не подлежит установлению |
| 1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – **3 м** | | |
| 1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка-**80 %** | | |

**зоны инженерной инфраструктуры**

**ИТ-1. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры**

Цель выделения зоны – формирование комплексов объектов инженерной и транспортной инфраструктуры не выше IV класса опасности;

**1.1 Основные виды разрешенного использования**

- Для размещения линейных объектов

- Для размещения водопроводных станций

- Для размещения водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин

- Для размещения электроподстанций открытого типа

- Для размещения распределительных пунктов, трансформаторных подстанций, котельных

- Для размещения газораспределительных пунктов

- Для размещения канализационных очистных сооружений

- Для размещения канализационных насосных станций

- Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений

- Для размещения объектов связи и телекоммуникаций

- Для размещения зеленых насаждений санитарно-защитных зон

- Для размещения объектов трубопроводного транспорта

- Для размещения объектов инфраструктуры внешнего водного транспорта

- Для размещения объектов транспорта (автозаправочные и газонаполнительные станции, мастерские по ремон ту и обслуживанию автомобилей).

- Для размещения объектов внешнего транспорта

**1.2. Вспомогательные виды разрешённого использования:**

- площадки отдыха для персонала предприятий;

-общественные туалеты;

-площадки для сбора мусора.

- указатели и предупредительные знаки железной дороги;

- лесозащитные полосы.

**1.3. Условно разрешенные виды использования**

- Для размещения стоянок с гаражами боксового типа

Таблица III. 4 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры ИТ-1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Размеры и параметры** | **Единицы измерения** | **ИТ-1** |
| 1 | 2 | 3 |
| 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | | |
| Минимальная площадь земельного участка | кв.м | Не подлежит установлению |
| Максимальная площадь земельного участка | кв.м | Не подлежит установлению |
| Минимальная ширина вдоль фронта улицы | м | Не подлежит установлению |
| 2.Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | | |
| Предельная высота зданий, строений, сооружений | м | Не подлежит установлению |
| 3.Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -**3 м** | | |
| 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – **80%** | | |

**ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ.**

**Р-1. ЗОНА БУЛЬВАРОВ И ПАРКОВ.**

Зона выделена дляобеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования озелененных участков населенного пункта, предназначенных для кратковременного отдыха и проведения досуга населением на обустроенных открытых пространствах в центральных и жилых районах населенного пункта, в пределах установленных красных линий.

**1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

**1.1 Основные виды разрешенного использования:**

- парки многофункциональные и специализированные;

- сады;

- бульвары, скверы, аллеи;

- спортивные и игровые площадки;

- аттракционы;

- летние театры, концертные площадки;

- фонтаны;

- стадионы.

**1.2 Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- мемориальные комплексы;

- парковки автомобилей;

- хозяйственные, обслуживающие и административные здания, строения, сооружения;

- бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы, элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства;

- зеленые пляжи.

**1.3 Условно-разрешенные виды использования:**

- игровые залы, бильярдные;

- предприятия общественного питания (кафе, бары, закусочные);

- временные павильоны для розничной торговли иобслуживания населения;

- объекты пожарной охраны;

- резервуары для хранения воды;

- площадки для выгула собак;

- автомобильные стоянки;

- общественные туалеты.

Баланс территории

|  |  |
| --- | --- |
| Территории | Разделение территории, % |
| Зеленые насаждения | 65 - 75 |
| Аллеи и дороги | 10 - 15 |
| Площадки | 8 - 12 |
| Сооружения | 5 - 7 |

Таблица III. 5 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны бульваров и парков (Р-1)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Размеры и параметры** | **Единицы измерения** | **Р-1** |
| 1 | 2 | 3 |
| 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | | |
| Минимальная площадь земельного участка | кв.м | 100 |
| Максимальная площадь земельного участка | кв.м | 100000 |
| Минимальная ширина вдоль фронта улицы | м | 10 |
| 1. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | | |
| Предельное количество этажей | шт | 3 |
| 1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – **3 м** | | |
| 1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как   отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - **50 %** | | |

\*величина территории в условиях реконструкции определяется существующей градостроительной ситуацией

**зоны сельскохозяйственного использования**

**СХ-1 ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Цели выделения зоны – сохранение и развитие земель сельскохозяйственного назначения и обеспечивающих их инфраструктур, предотвращение их занятия другими видами деятельности до изменения вида их использования в соответствии с Генеральным планом сельского поселения;

**1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

**1.1. основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- Для личного подсобного хозяйства (полевые участки)

- Для ведения личного подсобного хозяйства

- Для ведения подсобного сельского хозяйства

- Для сельскохозяйственного производства

- Для размещения индивидуального жилого дома (индивидуальных жилых домов) с правом содержания скота и птицы

- Для крестьянского хозяйства

- Для фермерского хозяйства

- Для крестьянского (фермерского) хозяйства

- Для сельскохозяйственного использования

- Для строительства объектов сельскохозяйственного назначения

- Для ведения животноводства, сенокошения и выпаса скота

- Теплицы

- Для создания защитных насаждений (под древесно-кустарниковой растительностью)

- Земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для сельскохозяйственного назначения (для производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции)

- Размещение базы отдыха (без объектов капитального строительства)

**1.2.Вспомогательные виды разрешённого использования:**

- коммуникации, необходимые для использования сельскохозяйственных объектов;

-временные парковки и стоянки автомобильного транспорта;

-площадки для сбора мусора.

**1.3.Условно разрешенные виды использования**

-для размещения объектов социального обеспечения(\*)

-для размещения религиозных объектов(\*)

-для размещения административно-управленческих и общественных объектов(\*)

-для размещения объектов связи и телекоммуникаций(\*)

(\*) - объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц и дорог всех типов, являющихся территориями общего пользования.

Таблица III. 7 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны сельскохозяйственного назначения СХ-1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Размеры и параметры** | **Единицы измерения** | **СХ-1** |
| **1** | **2** | **3** |
| 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | | |
| Минимальная площадь земельного участка | га | 2 |
| Максимальная площадь земельного участка | га | 400 |
| Минимальная ширина вдоль фронта улицы | м | не подлежит установлению |
| 1. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | | |
| Предельная высота зданий, строений, сооружений | м | 12 |
| 1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -**3 м** | | |
| 1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – **50 %** | | |

**зона сельскохозяйственных угодий сх-2**

Зона выделена для обеспечения организационно-правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности, и предназначена для выращивания сельхозпродукции.

**1.Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**1.1.Основные виды разрешенного использования**

- пашни

- сенокосы

- пастбища

- многолетние насаждения

- поля и участки для выращивания сельхозпродукции;

- теплицы

- подсобные хозяйства;

**1.2.Условно разрешенные виды использования**

- временные торговые объекты, не более 30 кв.м

- сезонные обслуживающие объекты;

**1.3.Вспомогательные виды разрешенного использования**

- некапитальные вспомогательные строения.

Таблица III. 6. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны сельскохозяйственных угодий СХ-2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Размеры и параметры** | **Единицы измерения** | **СХ-2** |
| 1 | 2 | 3 |
| 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | | |
| Минимальная площадь земельного участка | га | 2 |
| Максимальная площадь земельного участка | га | 400 |
| Минимальная ширина вдоль фронта улицы | м | не подлежит установлению |
| 1. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | | |
| Предельная высота зданий, строений, сооружений | м | 12 |
| 1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - **3 м.** | | |
| 1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - **50 %** | | |

**ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (СП-1)**

Зоны специального назначения выделены для обеспечения правовых условий деятельностиобъектов, размещение которых недопустимо на территории других зон, в соответствии с типами объектов, указанными в наименованиях зон.

**Виды разрешенного использования земельных участков**

**и объектов капитального строительства**

**1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

**1.1.Основные виды разрешенного использования:**

-закрытые кладбища и мемориальные комплексы, кладбища с погребением после кремации, сельские кладбища, имеющие санитарно-защитную зону 50 м, согласно СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- объекты, связанные с отправлением культа;

-зеленые насаждения - аллеи, скверы;

- скотомогильник

**1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;

- иные вспомогательные производства и административные объекты, связанные с функционированием кладбищ;

- оранжереи;

- хозяйственные корпуса;

- резервуары для хранения воды;

- объекты пожарной охраны;

- общественные туалеты;

- аптеки;

- парковки;

- инженерные коммуникации.

**1.3. Условно разрешенные виды использования**

- объекты, связанные с отправлением культа.

-площадки для мусоросборников;

Таблица III. 8 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны специального назначения (СП-1)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Размеры и параметры** | **Единицы измерения** | **С1** |
| **1** | **2** | **3** |
| 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | | |
| Минимальная площадь земельного участка | кв.м | 2000 |
| Максимальная площадь земельного участка | кв.м | 10000 |
| Минимальная ширина вдоль фронта улицы | м | не подлежит установлению |
| 2.Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | | |
| Предельная высота зданий, строений, сооружений | м | не подлежит установлению |
| 3.Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - **3м** | | |
| 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - **50%** | | |

**Статья 47. Ограничения** **по экологическим, водоохранным и санитарно-эпидемиологическим условиям использования земельных участков зданий, строений и сооружений**

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте статьи 43 и на карте статьи 44 настоящих Правил, определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными статьей 46 применительно к соответствующим территориальным, обозначенным на карте статьи 43 настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

б) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 43 и на карте статьи 44 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяется статьей 6 настоящих Правил.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах/водоохранных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами:

Федеральный закон от 10 января 2002 г. N 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

Федеральный закон от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

Водный кодекс Российской Федерации от 16 ноября 1995 г. № 167-ФЗ;

Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;

Закон Волгоградской области от 7 декабря 2001 года №641-ОД «Об особо охраняемых природных территориях Волгоградской области»;

Положение о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 г. № 1404;

Постановление Главы Администрации Волгоградской области от 13 октября 2006 года №1265 «Об установлении минимальных размеров водоохранных зон, прибрежных защитных полос водных объектов Волгоградской области и режимов их использования»;

Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

ГОСТ 22283-88 Шум авиационный. Допустимые уровни шума на территории жилой застройки и методы его измерения. М., 1989 г.

Санитарные правила и нормы СанПин 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового назначения».

4. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, (включая шумовую зону аэропорта) устанавливаются:

- виды запрещенного использования - в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 26, 27 настоящих Правил.

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

объекты для проживания людей;

коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;

предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;

склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;

предприятия пищевых отраслей промышленности;

оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;

комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;

размещение спортивных сооружений;

парки;

образовательные и детские учреждения;

лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

**Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 26, 27 настоящих Правил:**

озеленение территории;

малые формы и элементы благоустройства;

сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;

предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;

пожарные депо;

бани;

прачечные;

объекты торговли и общественного питания;

мотели;

гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;

автозаправочные станции;

связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;

нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;

электроподстанции;

артезианские скважины для технического водоснабжения;

водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;

канализационные насосные станции;

сооружения оборотного водоснабжения;

питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

5. Водоохранные зоны выделяются в целях:

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

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

- виды запрещенного использования;

- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 26, 27 настоящих Правил.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах, устанавливаются особые условия использования и режим хозяйственной деятельности в соответствии с Положением о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 года №1404 посредством: видов запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости; условно разрешенных видов использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний.

**Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон рек, других водных объектов:**

проведение авиационно-химических работ;

применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;

использование навозных стоков для удобрения почв;

размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче - смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;

складирование навоза и мусора;

заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;

размещение дачных и садоводческих участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;

размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садоводческих участков;

проведение рубок главного пользования;

осуществление (без согласования с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации, с областной инспекцией рыбоохраны и без положительного заключения государственной экологической экспертизы) строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов; добычу полезных ископаемых; производство землеройных, погрузочно-разгрузочных работ, в том числе на причалах не общего пользования;

отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 500 м от водного объекта;

складирование грузов в пределах водоохранных зон осуществляется на платной основе;

находящиеся и размещаемые в особых случаях (по согласованию с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации и при наличии положительного заключения экологической экспертизы) здания и сооружения в водоохранных зонах должны оборудоваться закрытой сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории;

длительный отстой судов речного флота (свыше одного месяца) в акватории водных объектов, за исключением акваторий, отведенных специально для этих целей (затоны, базы ремонта флота),

использование судов без документов, подтверждающих сдачу сточных и нефтесодержащих вод на специальные суда или объекты по сбору названных вод;

размещение дачных и садово-огородных участков, установка сезонных и стационарных палаточных городков.

Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос (ширина - 10 м для всех объектов)

распашка земель;

применение удобрений;

складирование отвалов размываемых грунтов, строительных материалов и минеральных солей, кроме оборудованных в установленном порядке причалов и площадок, обеспечивающих защиту водных объектов от загрязнения;

выпас и устройство летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купочных ванн;

установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садоводческих участков, выделение участков под индивидуальное строительство;

движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.

Указанные дополнительные ограничения распространяются на все водоохранные зоны.

Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 26, 27 настоящих Правил:

озеленение территории;

малые формы и элементы благоустройства;

размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водопользование, в котором устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима;

временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС, ремонтных мастерских, других производственно - обсуживающих объектов), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

До утверждения проектов водоохранных зон земельные участки в водоохранных зонах водных объектов предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации, по согласованию со специально уполномоченным государственным органом управления использованием и охраной водного фонда.

После утверждения в установленном порядке проектов водоохранных зон в настоящую статью вносятся изменения.

До момента утверждения границ зон затопления на территории муниципального образования Волгоградской области, устанавливаемых в соответствии Правилами определения границ зон затопления, подтопления, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 18.04.2014 № 360 "Об определении границ зон затопления, подтопления", Администрация при застройке территории предусматривает проведение защитных мероприятий от водных объектов.

6. Режим природопользования на территории наземных памятников природы, а также охранных зон отдельных деревьев – памятников природы радиусом 11.5 м, устанавливается на основе паспортов указанных памятников, утвержденных распоряжением Главы сельского поселения.

7. Установление режима зон санитарной охраны (ЗСО) источников питьевого и хозяйственно-бытового назначения обеспечивает сохранение постоянства природного состава воды в водозаборе путем устранения и предупреждения возможности ее загрязнения.

Территория ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие. Не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно - бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

Водопроводные сооружения, расположенные в зоне санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов. Все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

Скважины (старые, бездействующие, дефектные или неправильно эксплуатируемые), представляющие опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов, подлежат выявлению, тампонированию или восстановление. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, должно производиться при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора. Запрещается закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли; размещение складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно - эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

В пределах ЗСО источников водоснабжения не допускается:

размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

применение удобрений и ядохимикатов;

рубка леса главного пользования и реконструкции.

Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.)