

## **Глава 7. Градостроительные регламенты и их применение. Градостроительные регламенты и их применение в историческом поселении**

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим 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.

Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

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

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

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные пунктом 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. На картах Правил землепользования и застройки Ежихинского сельского поселения отображены следующие границы:

территориальных зон;

зон с особыми условиями использования территорий, а именно:

зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия;

особо охраняемые природные территории;

зон действия ограничений в санитарно-защитных зонах, шумовых зонах, зонах ограничений от источников электромагнитного излучения;

зон действия ограничений в водоохранных зонах, зон прибрежных защитных полос водных объектов и зон охраны водозаборов;

зоны, подверженные воздействию чрезвычайных ситуаций природного (в том числе зоны подтопления, затопления) и техногенного характера;

- [санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов](#),

- зон санитарной охраны;

- зон залегания полезных ископаемых;

- зон чрезвычайных экологических ситуаций;

- иные зоны, установленные в соответствии с законодательством.

Границы указанных зон и территорий могут отображаться на отдельных картах.

3. Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам «Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования Ежихинского сельского поселения» настоящих Правил;

- ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне действия данных ограничений;

- ограничениям по условиям сохранения особо охраняемых природных территорий - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен на территории действия данных ограничений;

- ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;

- иным ограничениям по использованию объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

4. Градостроительные регламенты в части предельных (минимальные и (или) максимальные) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

6. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.), обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах одного с таким объектом недвижимости земельного участка, являются всегда разрешенными при условии соответствия строительным, санитарным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов, других элементов планировочной структуры, расположение которых требует отдельного земельного участка, являются всегда условно разрешенными объектами при условии соответствия строительным, санитарным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности и при наличии проведения публичных слушаний согласно главы 4 настоящих Правил.

## Глава 8.

### Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования Ежихинского сельского поселения

Границы территориальных зон установлены условно. Уточнение их границ возможно путем разработки и утверждения документации по планировке территории.

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

Условные обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
<b>ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ В ГРАНИЦАХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ</b>	
<b>ЖИЛЫЕ ЗОНЫ</b>	
Ж-1	Зона индивидуальной жилой застройки и блокированной жилой застройки усадебного типа
<b>ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ</b>	
ОД-1	Общественная зона объектов социального назначения

ОД-2	Зона объектов общественно-делового назначения
<b>ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ</b>	
П-2	Зона предприятий IV класса вредности
<b>ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ И ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУР</b>	
ИТИ-1	Зона инженерных сооружений
ИТИ-2	Зона сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта
<b>ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	
С-1	Зона сельскохозяйственных угодий
<b>РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ</b>	
Р-1	Зона природных ландшафтов, лесопарков

Территории общего пользования (ТОП) предусмотрены для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не установлены для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

**ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ, установленные к территориальным зонам, обозначенным на «Карте градостроительного зонирования», включающие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

#### **Раздел 1. Жилые зоны (Ж)**

**Ж-1 - зона индивидуальной жилой застройки и блокированной жилой застройки усадебного типа**

**Зона предназначена для размещения и функционирования жилых домов усадебного типа, состоящей преимущественно из многоквартирных жилых домов, усадебных блокированных жилых домов (с количеством блок-секций не более десяти) с приквартирными земельными участками, для реконструкции существующих эксплуатируемых жилых домов, объектов культурно-бытового обслуживания населения**

#### **Основные виды разрешенного использования**

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	Для индивидуального жилищного	Индивидуальный жилой дом	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь: Минимальная площадь земельного участка – 800 кв.м.

	<p>строительства, код 2.1</p>		<p>Максимальная площадь земельного участка – 5000 кв.м.  Минимальный размер земельного участка, образуемого при разделе – 20 м.  Минимальный размер земельного участка, образуемого на основании документации по планировке территории – 25 м.  Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков и не учитываются при уточнении ранее учтенных границ земельных участков.  <b>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений</b>  со стороны красной линии улиц – 5 м,  со стороны красной линии однополосных проездов – 3 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  Минимальное расстояние от границы земельного участка до:  основного строения – 3 м,  хозяйственных и прочих строений – 1 м,  отдельно стоящего гаража – 1 м.  В случае, если строение вспомогательного использования пристроено к основному строению либо сблокировано с основным строением, минимальное расстояние от границы земельного участка до такого строения – 3 м.  <b>Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений</b>  Максимальное количество этажей – 3 (включая подземный, подвальный, цокольный, технический, мансардный).  Максимальная высота строений и сооружений вспомогательного использования, при размещении их на расстоянии от 1 до 3 метров от границ земельного участка – 3 метра.  <b>Максимальный процент застройки в границах земельного участка</b> – 60% при площади приусадебного (приквартирного) земельного участка до 1200кв.м; при площади приусадебного (приквартирного) земельного участка от 1200кв.м-30%..  <u>Примечание:</u>  1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяется как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.  2. В процент застройки включается площадь занятая основным строением, а также всеми строениями и сооружениями вспомогательного использования.  <b>Иные показатели:</b>  1. В случае, если строение или сооружение вспомогательного использования размещено на расстоянии от 1 до 3 метров от границы земельного участка, уклон крыши у такого строения (сооружения) должен быть направлен в противоположную сторону от границы земельного участка.  2. Размещение строений или сооружений вспомогательного использования вдоль границ</p>
--	-----------------------------------	--	--

			<p>смежного земельного участка на расстоянии до 3 метров, допускается не более чем на 50 % длины этой границы.</p> <p>3. Пристройку хозяйственного сарая (в том числе для скота и птицы), гаража, бани, теплицы к индивидуальному жилому дому выполнять с соблюдением требований санитарных и противопожарных норм, а также блокировка жилых домов и хозяйственных построек на смежных земельных участках - по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований действующего законодательства.</p> <p>4. Расстояние от окон жилых помещений до стен дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м, а расстояния до сарая для скота и птицы не менее:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- одиночные и двойные - 10 м,</li> <li>- до 8 блоков - 25 м,</li> <li>- свыше 8 до 30 блоков - 50 м. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 кв.м.</li> </ul> <p>Расстояние измеряется до наружных граней стен строений.</p> <p>5. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улицы не допускается. Гараж не должен выходить за линию застройки жилого дома.</p> <p>При отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м. Расстояние от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 20 м.</p> <p>6. Требования к ограждению земельных участков: со стороны улиц ограждение должно быть прозрачным (решетчатым, сетчатым, не глухим); характер ограждения со стороны проезжей части и его высота должен быть единообразным на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы; высота ограждения должна быть не более 2 м; при ограждении внутренних границ земельных участков допускается устройство ограждений из живой изгороди, стальной сетки, гладкой проволоки или решетчатый не глухой забор.</p>
2	Блокированная жилая застройка, код 2.3	Жилой дом блокированной застройки (до 10 блок-секций, каждая блок-секция на одну квартиру)	<p><b>Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:</b></p> <p>Минимальная площадь земельного участка – 800 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 5000 кв.м.  Минимальный размер земельного участка – 20 м.  Минимальный размер земельного участка, образуемого при разделе – 20 м.  Минимальный размер земельного участка, образуемого на основании документации по планировке территории – 25 м.</p> <p>Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков и не учитываются при уточнении ранее учтенных границ земельных участков.</p> <p><b>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений</b></p>

			<p>со стороны красной линии улиц – 5 м, со стороны красной линии однополосных проездов – 3 м.</p> <p>Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.</p> <p>Минимальное расстояние от границы земельного участка до основного строения: со стороны земельных участков смежных блок-секций – 0 м; со стороны иных смежных земельных участков – 3 м.</p> <p><b>Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений</b> Максимальное количество этажей – 3 (включая подземный, подвальный, цокольный, технический, мансардный).</p> <p><b>Максимальный процент застройки в границах земельного участка</b> – 60% при площади приусадебного (приквартирного) земельного участка до 1200кв.м; при площади приусадебного (приквартирного) земельного участка от 1200кв.м-30%.</p> <p><u>Примечание:</u></p> <p>1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяется как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.</p> <p>2. В процент застройки включается площадь занятая основным строением, а также всеми строениями и сооружениями вспомогательного использования.</p>
3	Для ведения личного подсобного хозяйства, код 2.2	Жилой дом, не предназначенный для раздела на квартиры	<p><b>Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:</b> Минимальная площадь земельного участка – 800 кв.м. Максимальная площадь земельного участка – 5000 кв.м.</p> <p>Минимальный размер земельного участка, образуемого при разделе – 20 м. Минимальный размер земельного участка, образуемого на основании документации по планировке территории – 25 м.</p> <p>Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков и не учитываются при уточнении ранее учтенных границ земельных участков.</p> <p><b>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений</b> со стороны красной линии улиц – 5 м, со стороны красной линии однополосных проездов – 3 м.</p> <p>Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.</p> <p>Минимальное расстояние от границы земельного участка до: основного строения – 3 м, хозяйственных и прочих строений – 1 м, отдельно стоящего гаража – 1 м.</p> <p>В случае, если строение вспомогательного использования пристроено к основному строению либо сблокировано с основным строением, минимальное расстояние от границы земельного участка до такого</p>

		<p>строения – 3 м.</p> <p><b>Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений</b></p> <p>Максимальное количество этажей – 3 (включая подземный, подвальный, цокольный, технический, мансардный).</p> <p>Максимальная высота строений и сооружений вспомогательного использования, при размещении их на расстоянии от 1 до 3 метров от границ земельного участка – 3 метра.</p> <p><b>Максимальный процент застройки в границах земельного участка</b> – 60% при площади приусадебного (приквартирного) земельного участка до 1200кв.м; при площади приусадебного (приквартирного) земельного участка от 1200кв.м-30%..</p> <p><u>Примечание:</u></p> <p>1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяется как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.</p> <p>2. В процент застройки включается площадь занятая основным строением, а также всеми строениями и сооружениями вспомогательного использования.</p> <p><b>Иные показатели:</b></p> <p>1. В случае, если строение или сооружение вспомогательного использования размещено на расстоянии от 1 до 3 метров от границы земельного участка, уклон крыши у такого строения (сооружения) должен быть направлен в противоположную сторону от границы земельного участка.</p> <p>2. Размещение строений или сооружений вспомогательного использования вдоль границ смежного земельного участка на расстоянии до 3 метров, допускается не более чем на 50 % длины этой границы.</p> <p>3. Пристройку хозяйственного сарая (в том числе для скота и птицы), гаража, бани, теплицы к индивидуальному жилому дому выполнять с соблюдением требований санитарных и противопожарных норм, а также блокировка жилых домов и хозяйственных построек на смежных земельных участках - по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований действующего законодательства.</p> <p>4. Расстояние от окон жилых помещений до стен дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м, а расстояния до сарая для скота и птицы не менее:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- одиночные и двойные - 10 м,</li><li>- до 8 блоков - 25 м,</li><li>- свыше 8 до 30 блоков - 50 м. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 кв.м.</li></ul> <p>Расстояние измеряется до наружных граней стен строений.</p> <p>5. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улицы не допускается. Гараж не должен выходить за линию застройки жилого дома.</p> <p>При отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м. Расстояние от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев</p>
--	--	---

			должно быть не менее 20 м. 6. Требования к ограждению земельных участков: со стороны улиц ограждение должно быть прозрачным (решетчатым, сетчатым, не глухим); характер ограждения со стороны проезжей части и его высота должен быть единообразным на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы; высота ограждения должна быть не более 2 м; при ограждении внутренних границ земельных участков допускается устройство ограждений из живой изгороди, стальной сетки, гладкой проволоки или решетчатый не глухой забор.
4	Образование и просвещение, код 3.5	детские сады, иные объекты дошкольного воспитания	<p><b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:</b></p> <p>Минимальная ширина земельного участка 20 метров; Минимальная площадь каждого земельного участка - 800 кв. м. Максимальная площадь земельного участка – 3000 кв. м.;</p> <p><b>2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:</b> от границы земельного участка - 5 м, Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.</p> <p>Предприятия обслуживания, могут размещаться на первых этажах выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы располагаются со стороны улицы.</p> <p><b>3) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:</b> для всех основных строений количество этажей – не более трех этажей (включая мансардный этаж) и высота от уровня земли: до верха плоской крыши – не более 8,6 м; до конька скатной крыши – не более 10 м;</p> <p><b>4) максимальный процент застройки в границах земельного участка: 60</b></p>
5	Здравоохранение, код 3.4	пункты первой медицинской помощи, амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв.м.; аптека;	
	Магазины, код 4.4	магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 м <sup>2</sup>	
6	Земельные участки (территории) общего пользования, код 12.0	Для размещения скверов, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	Действие градостроительного регламента не распространяется

#### Условно разрешенные виды использования:

Виды разрешенного использования земельных участков	Виды использования объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Бытовое обслуживание, код 3.3	Ремонтные мастерские бытовой техники; пошивочные ателье; парикмахерские	<b>Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:</b> Для магазинов: Минимальный размер земельного участка – 20 метров. - минимальная площадь земельного участка – 400 кв. м, - максимальная площадь земельного участка – 5000 кв. м.
Магазины, код 4.4	Объекты розничной торговли: киоски, лоточная торговля и павильоны	Для объектов общественного питания:



Общественное питание, код 4.6	Кафе, закусочные, столовые в отдельно стоящих зданиях	Минимальный размер земельного участка – 20 метра. минимальная площадь земельного участка – 400 кв. м., максимальная площадь земельного участка – 3000 кв. м.; Для иных объектов:
Спорт, код 5.1	спортплощадки, теннисные корты	Минимальный размер земельного участка – 20 метра. минимальная площадь земельного участка - 800 кв. м. максимальная площадь земельного участка - 5000 кв. м.
Культурное развитие, код 3.6	Библиотечные, клубные здания, дома культуры	<b>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:</b>
Коммунальное обслуживание, код 3.1	Противопожарные водоемы и резервуары; общественные резервуары для хранения воды; канализационная насосная станция	- от красной линии улиц - 5 м, - от красной линии однополосных проездов - 3 м, - от границы земельного участка - 3 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.
Социальное обслуживание (код 3.2)	почтовые отделения;	<b>Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений</b> Максимальное количество этажей – 3. <b>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%</b>
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, код 2.1.1	Многоквартирный дом	<b>Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:</b> - минимальная площадь земельного участка – 1000 кв. м. - максимальная площадь земельного участка – 5000 кв.м.. Минимальный размер земельного участка – 25 м. Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков и не учитываются при уточнении ранее учтенных границ земельных участков. <b>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 5 м.</b> Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки. <b>Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений</b> Максимальное количество этажей – 3 (включая подземный, подвальный, цокольный, технический, мансардный). <b>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30 %.</b>
Земельные участки (территории) общего пользования, код 12.0	коллективные овощехранилища (кладовки); аллеи, скверы; лесозащитные полосы; открытые стоянки до 10 автомобилей	Действие градостроительного регламента не распространяется

### Вспомогательные виды разрешенного использования:

Строения и сооружения вспомогательного использования для объектов жилищного строительства (гараж, баня, хоз. постройки и т.п.); встроенный в жилой дом гараж не более чем на 2 легковые машины; отдельно стоящий гараж не более чем на 2 легковые машины; открытая

стоянка на 1 автомашину; строения для занятий индивидуальной трудовой (некоммерческой) деятельностью (без нарушения принципов добрососедства); площадки для мусоросборников; сети инженерно-технического обеспечения; теплицы; оранжереи; надворные туалеты; индивидуальные колодцы, скважины для забора воды.

### **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохраных зонах рек и иных водных объектов запрещаются:

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

В границах прибрежных защитных полос наряду с указанными выше ограничениями запрещаются:

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

В границах водоохраных зон допускаются:

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

**Зона санитарной охраны подземных источников водоснабжения предназначена для защиты используемых вод от поверхностного загрязнения.**

**Зона санитарной охраны должна организовываться в составе 3-х поясов:**

**первого пояса (строгого режима), предназначенного для защиты места водозабора от случайного или умышленного загрязнения и повреждения;**

**второго и третьего поясов (поясов ограничений), предназначенных для предупреждения микробного и химического загрязнения воды источников.**

**Границы поясов зоны санитарной охраны источников водоснабжения определяются проектом, утверждаемым в установленном порядке.**

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в 1-ом поясе зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения.**

Граница 1-го пояса устанавливается на расстоянии не менее 30 м от водозабора при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 м - при использовании недостаточно защищенных подземных вод.

Территория 1-го пояса зоны санитарной охраны должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

На территории 1-го пояса зоны санитарной охраны запрещаются:

- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;
- размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий;
- проживание людей;

размещение приемников нечистот и бытовых отходов;  
применение ядохимикатов и удобрений;  
посадка высокоствольных деревьев.

Водопроводные сооружения, расположенные в 1-ом поясе зоны 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.

### **Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства во 2-ом поясе зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения.**

Граница второго пояса ЗСО определяется гидродинамическими расчетами.

На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, должно производиться при обязательном согласовании с центром госсанэпиднадзора, органами экологического и геологического контроля.

На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны запрещается:

закачка отработанных вод в подземные горизонты;

подземное складирование твердых отходов;

разработка недр земли;

размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод;

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

применение удобрений и ядохимикатов;

рубка леса главного пользования и рубка реконструкции.

На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны должны выполняться мероприятия по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

### **Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в 3-ем поясе зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения.**

На территории 3-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, должно производиться при обязательном согласовании с центром Госсанэпиднадзора, органами экологического и геологического контроля.

На территории 3-го пояса зоны санитарной охраны запрещается:

закачка отработанных вод в подземные горизонты;

подземное складирование твердых отходов;

разработка недр земли;

На территории 3-го пояса зоны санитарной охраны запрещается размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах 3-го пояса только при использовании подземных вод при условии выполнения специальных мероприятий по защите

водоносного горизонта от загрязнения и получении соответствующего санитарно-эпидемиологического заключения Управления Роспотребнадзора по Кировской области.

### **Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно-защитных зонах предприятий и объектов капитального строительства.**

В целях обеспечения безопасности населения вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается специальная территория с особым режимом использования (далее - санитарно-защитная зона (СЗЗ)), размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности - как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения.

По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно – защитных зонах предприятий и объектов установлены по отношению к предусмотренным в Правилах видам разрешенного использования недвижимости в территориальных зонах в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными документами.

#### **В санитарно-защитной зоне не допускается размещать:**

жилую застройку, включая отдельные жилые дома;  
ландшафтно-рекреационные зоны;  
зоны отдыха;  
территории курортов, санаториев и домов отдыха;  
территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки;  
территории коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;  
спортивные сооружения;  
детские площадки;  
образовательные и детские учреждения;  
лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

**Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны** промышленного объекта или производства здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства):

нежилые помещения для дежурного аварийного персонала;  
помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);

здания управления;  
 конструкторские бюро;  
 здания административного назначения;  
 научно-исследовательские лаборатории;  
 поликлиники;  
 спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;  
 бани;  
 прачечные;  
 объекты торговли и общественного питания;  
 мотели;  
 гостиницы;  
 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, сооружения оборотного водоснабжения;  
 автозаправочные станции;  
 станции технического обслуживания автомобилей.

В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

## Раздел 2 Общественно-деловые зоны (ОД)

### ОД-1 – общественная зона объектов социального назначения

**Зона предназначена для размещения и функционирования объектов образования, здравоохранения, физической культуры и спорта, культуры, реконструкции эксплуатируемых жилых домов, объектов торговли и общественного питания**

#### Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	Здравоохранение (код 3.4)	Аптека; Больницы; Пункт первой медицинской помощи; Поликлиника;	<b>1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:</b> Минимальная ширина земельного участка- 20м; Минимальная площадь земельного участка: 600 м <sup>2</sup> Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков и не учитываются при уточнении ранее учтенных границ земельных участков. <b>2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого</b>
2	Культурное развитие (код 3.6)	Библиотека; архив; Музей; Выставочный зал; Театр; Концертный зал; Клубы (залы встреч и собраний)	
3	Спорт (код 5.1)	Спортзал; стадион;	

		Бассейн; Спортклуб; залы рекреации (с бассейном или без)	<b>размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:</b> от границ земельного участка - 5 м.
4	Образование и просвещение, код 3.5	детские сады, иные объекты дошкольного образования; общеобразовательные школы (начальные и средние); средние специальные учебные заведения; профессионально-технические училища;	<b>3) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:</b> для всех основных строений количество надземных этажей – не более 3 этажей для размещения объектов хранения легкового автотранспорта – 1 этаж, высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 4 м, до конька скатной крыши не более 6м. <b>4) максимальный процент застройки в границах земельного участка: 60</b> <b>5) иные показатели:</b>
5	Магазины, код 4.4	Предприятия торговли	а) Доля участков общественной застройки – не менее 40%;
6	Социальное обслуживание, код 3.2	детские дома; медико-реабилитационные и коррекционные учреждения для детей	б) Доля озелененных территорий общего пользования – не менее 20%; в) Доля жилой застройки – не более 25%; г) Площадь застроенной объектами территории не менее 50%; д) Минимальный отступ зданий от красной линии: – проектируемых дошкольных и общеобразовательных учреждений - 25 м; – прочих проектируемых – 5 м, – при капитальном ремонте и реконструкции – в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки. Территория участка огораживается забором: детского дошкольного учреждения - высотой от 1,6 м; общеобразовательной школы - высотой от 1,2 м.

### Условные виды разрешенного использования:

Виды разрешенного использования земельных участков	Виды использования объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Коммунальное обслуживание (код 3.1)	Сети инженерно-технического обслуживания; Отопительные котельные;	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.
Общественное питание, код 4.6	Предприятия общественного питания; рестораны; бары	<b>Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:</b> Минимальный размер земельного участка – 20 м Минимальная площадь земельного участка – 600 кв. м.
Спорт, код 5.1	спортивные школы; универсальные спортивные и развлекательные комплексы	Максимальная площадь земельного участка - 5000 кв.м.
Социальное обслуживание, код 3.2	общежития, связанные с обслуживанием основных видов использования объектов капитального строительства; Издательства и редакционные офисы	Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков и не учитываются при уточнении ранее учтенных границ земельных участков.

Связь, код 6.8	теле- и радиостудии	<b>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 5 м.</b> Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки; <b>Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений</b> Максимальное количество этажей – 3 эт, для размещения объектов хранения легкового автотранспорта – 1 этаж , <b>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.</b>
Бытовое обслуживание, код 3.3	пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания; приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания	
Банковская и страховая деятельность (код 4.5)	Банки, отделения банков	
Деловое управление (код 4.1)	Офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний; здания органов управления;	
Объекты гаражного назначения (код 2.7.1)	Наземные автостоянки закрытого и открытого типа на отдельных земельных участках; гаражи	<b>Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:</b> Минимальная площадь земельного участка:- 100 кв.м. на одно-машино место Минимальная ширина земельного участка - 10 м. Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков и не учитываются при уточнении ранее учтенных границ земельных участков. <b>2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:</b> Минимальный отступ от границы земельного участка - 3 м. <b>3) предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений:</b> Максимальное количество этажей - 1. Высота этажа не более 3,5м <b>4) максимальный процент застройки в границах земельного участка: 80</b> <b>5) иные показатели:</b> Расстояние до проездов должно быть – 3 метра. В одноэтажных гаражах боксового типа, принадлежащих гражданам, допускается устройство погребов.
Земельные участки (территории) общего пользования, код 12.0	Для размещения скверов, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	Действие градостроительного регламента не распространяется

### Вспомогательные виды разрешенного использования:

Подземные и встроенные в здания гаражи; парковки для машин перед объектами здравоохранения, физкультуры и спорта, культуры; спортивные площадки; хозяйственные постройки; элементы благоустройства основных и условно разрешенных видов использования объектов капитального строительства

### Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохраных зонах рек и иных водных объектов запрещаются:

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

В границах прибрежных защитных полос наряду с указанными выше ограничениями запрещаются:

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

В границах водоохраных зон допускаются:

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

#### **Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно-защитных зонах предприятий и объектов капитального строительства.**

В целях обеспечения безопасности населения вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается специальная территория с особым режимом использования (далее - санитарно-защитная зона (СЗЗ)), размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности - как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения.

По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно – защитных зонах предприятий и объектов установлены по отношению к предусмотренным в Правилах видам разрешенного использования недвижимости в территориальных зонах в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными документами.

#### **В санитарно-защитной зоне не допускается размещать:**

- жилую застройку, включая отдельные жилые дома;
- ландшафтно-рекреационные зоны;
- зоны отдыха;
- территории курортов, санаториев и домов отдыха;
- территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки;
- территории коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
- спортивные сооружения;
- детские площадки;
- образовательные и детские учреждения;
- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.



В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

**Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны** промышленного объекта или производства здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства):

нежилые помещения для дежурного аварийного персонала;  
помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);  
здания управления;  
конструкторские бюро;  
здания административного назначения;  
научно-исследовательские лаборатории;  
поликлиники;  
спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;  
бани;  
прачечные;  
объекты торговли и общественного питания;  
мотели;  
гостиницы;  
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, сооружения оборотного водоснабжения;  
автозаправочные станции;  
станции технического обслуживания автомобилей.

В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

#### **ОД-2 –зона объектов общественно-делового назначения**

**Зона предназначена для размещения и функционирования объектов образования, здравоохранения, физической культуры и спорта, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, иной коммерческой деятельности; кредитно-финансовых учреждений; юридических и общественных организаций; объектов связи и отправления**

культы; зданий органов управления; реконструкции эксплуатируемых жилых домов, объектов торговли и общественного питания.

### Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	Здравоохранение (код 3.4)	Аптека; Пункт первой медицинской помощи; Поликлиника;	<p><b>предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:</b> Минимальная ширина земельного участка- 20м Минимальная площадь земельного участка: 600 м<sup>2</sup> Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков и не учитываются при уточнении ранее учтенных границ земельных участков.</p> <p><b>2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:</b> от границ земельного участка - 5 м.</p> <p><b>3) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:</b> для всех основных строений количество надземных этажей – не более 3 этажей , высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 4 м , до конька скатной крыши не более 6м.</p> <p><b>4) максимальный процент застройки в границах земельного участка: 40</b></p> <p><b>5) иные показатели:</b> а) Доля участков общественной застройки – не менее 40%; б) Доля озелененных территорий общего пользования – не менее 20%; в) Доля жилой застройки – не более 25%; г) Площадь застроенной объектами территории не менее 50%; д) Минимальный отступ зданий от красной линии: – проектируемых дошкольных и общеобразовательных учреждений - 25 м; – прочих проектируемых – 5 м, – при капитальном ремонте и реконструкции – в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки. Территория участка огораживается забором: детского дошкольного учреждения - высотой от 1,6 м; общеобразовательной школы - высотой от 1,2 м.</p>
2	Культурное развитие (код 3.6)	Библиотека; архив;Музей; Выставочный зал;Театр; Концертный зал;Клубы (залы встреч и собраний); компьютерные центры; танцзалы, дискотеки; кинотеатры, видеосалоны	
3	Спорт (код 5.1)	Спортзал; стадион; Бассейн;Спортклуб; залы рекреации (с бассейном или без)	
4	Образование и просвещение, код 3.5	детские сады, иные объекты дошкольного образования; общеобразовательные школы (начальные и средние), музыкальные школы; средние специальные учебные заведения; профессионально-технические училища.	
5	Социальное обслуживание (код 3.2)	медико-реабилитационные и коррекционные учреждения для детей; детские дома; почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции	
6	Магазины (код 4.4)	Предприятия торговли	

### Условно разрешенные виды использования:

Виды разрешенного использования земельных участков	Виды использования объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Бытовое обслуживание, код 3.3	пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания; приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания	<p><b>Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальная площадь земельного участка: 600 м<sup>2</sup></li> <li>- максимальная площадь земельного участка – 5000 кв.м..</li> </ul> <p>Минимальный размер земельного участка – 20 м.</p> <p>Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков и не учитываются при уточнении ранее учтенных границ земельных участков.</p> <p><b>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 5 м.</b></p> <p>Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.</p> <p><b>Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений</b></p> <p>Максимальное количество этажей – 3 (включая подземный, подвальный, цокольный, технический, мансардный).</p> <p><b>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30 %.</b></p> <p>Иные показатели:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>а) Доля участков общественной застройки – не менее 40%;</li> <li>б) Доля озелененных территорий общего пользования – не менее 20%;</li> <li>в) Доля жилой застройки – не более 25%;</li> <li>г) Площадь застроенной объектами территории не менее 50%;</li> <li>д) Минимальный отступ зданий от красной линии: <ul style="list-style-type: none"> <li>– проектируемых дошкольных и общеобразовательных учреждений - 25 м;</li> <li>– прочих проектируемых – 5 м,</li> </ul> </li> <li>– при капитальном ремонте и реконструкции – в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки.</li> </ul>
Социальное обслуживание, код 3.2	издательства и редакционные офисы; общежития, связанные с обслуживанием основных видов использования объектов капитального строительства	
Связь, код 6.8	теле- и радиостудии	
Спорт, код 5.1	спортивные школы; универсальные спортивные и развлекательные комплексы	
Общественное управление, код 3.8	офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний; здания органов управления	
Банковская и страховая деятельность, код 4.5	банки, отделения банков	
Деловое управление (код 4.1)	Офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний; здания органов управления	
Общественное питание, код 4.6	рестораны, бары; предприятия общественного питания, включая кафе, закусочные, столовые	
Объекты гаражного назначения (код 2.7.1)	Наземные автостоянки закрытого и открытого типа на отдельных земельных участках; гаражи	<p><b>Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Минимальная площадь земельного участка:- 100 кв.м. на одно-машино место</li> <li>Минимальная ширина земельного участка - 10 м.</li> </ul> <p>Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков и не учитываются при уточнении ранее учтенных границ земельных участков.</p> <p><b>2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий,</b></p>

		<p><b>строений, сооружений:</b> Минимальный отступ от границы земельного участка - 3 м.</p> <p><b>3) предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений:</b> Максимальное количество этажей - 1. Высота этажа не более 3,5м</p> <p><b>4) максимальный процент застройки в границах земельного участка: 80</b></p> <p><b>5) иные показатели:</b> Расстояние до проездов должно быть – 3 метра. В одноэтажных гаражах боксового типа, принадлежащих гражданам, допускается устройство погребов.</p>
Коммунальное обслуживание, код 3.1	Отопительные котельные	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

Подземные и встроенные в здания гаражи; парковки для машин перед объектами здравоохранения, физкультуры и спорта, культуры; спортивные площадки; хозяйственные постройки; элементы благоустройства основных и условно разрешенных видов использования объектов капитального строительства

### **Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно-защитных зонах предприятий и объектов капитального строительства.**

В целях обеспечения безопасности населения вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается специальная территория с особым режимом использования (далее - санитарно-защитная зона (СЗЗ)), размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности - как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения.

По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно – защитных зонах предприятий и объектов установлены по отношению к предусмотренным в Правилах видам разрешенного использования недвижимости в территориальных зонах в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными документами.

### **В санитарно-защитной зоне не допускается размещать:**

жилую застройку, включая отдельные жилые дома;  
ландшафтно-рекреационные зоны;  
зоны отдыха;  
территории курортов, санаториев и домов отдыха;  
территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки;  
территории коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;

спортивные сооружения;  
детские площадки;  
образовательные и детские учреждения;  
лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

**Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны** промышленного объекта или производства здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства):

нежилые помещения для дежурного аварийного персонала;  
помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);  
здания управления;  
конструкторские бюро;  
здания административного назначения;  
научно-исследовательские лаборатории;  
поликлиники;  
спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;  
бани;  
прачечные;  
объекты торговли и общественного питания;  
мотели;  
гостиницы;  
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, сооружения оборотного водоснабжения;  
автозаправочные станции;  
станции технического обслуживания автомобилей.

В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

**ОД-2 – зона объектов общественно-делового назначения**

**Зона предназначена для размещения и функционирования объектов образования, здравоохранения, физической культуры и спорта, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, иной коммерческой деятельности, кредитно-финансовых учреждений, юридических и общественных организаций, объектов связи и отправления культа, зданий органов управления; эксплуатации жилых домов, объектов торговли и общественного питания, их реконструкции**

### Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	Здравоохранение (код 3.4)	Аптека; Пункт первой медицинской помощи; Поликлиника;	<p><b>предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:</b> Минимальная ширина земельного участка - 20м Минимальная площадь земельного участка: 600 м<sup>2</sup> Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков и не учитываются при уточнении ранее учтенных границ земельных участков.</p> <p><b>2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:</b> от границ земельного участка - 5 м.</p> <p><b>3) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:</b> для всех основных строений количество надземных этажей – не более 3 этажей , высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 4 м , до конька скатной крыши не более 6м.</p> <p><b>4) максимальный процент застройки в границах земельного участка: 40</b></p> <p><b>5) иные показатели:</b> а) Доля участков общественной застройки – не менее 40%; б) Доля озелененных территорий общего пользования – не менее 20%; в) Доля жилой застройки – не более 25%; г) Площадь застроенной объектами территории не менее 50%; д) Минимальный отступ зданий от красной линии: – проектируемых дошкольных и общеобразовательных учреждений - 25 м; – прочих проектируемых – 5 м, – при капитальном ремонте и реконструкции – в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки. Территория участка огораживается забором: детского дошкольного учреждения - высотой от 1,6 м; общеобразовательной школы - высотой от 1,2</p>
2	Культурное развитие (код 3.6)	Библиотека; архив;Музей; Выставочный зал;Театр; Концертный зал;Клубы (залы встреч и собраний); компьютерные центры; танцзалы, дискотеки; кинотеатры, видеосалоны	
3	Спорт (код 5.1)	Спортзал; стадион; Бассейн; Спортклуб; залы рекреации (с бассейном или без)	
4	Общественное питание, код 4.6	предприятия общественного питания, включая кафе, закусочные, столовые, рестораны, бары	
5	Образование и просвещение, код 3.5	детские сады, иные объекты дошкольного образования; общеобразовательные школы (начальные и средние), музыкальные школы; средние специальные учебные заведения; профессионально-технические училища.	
6	Социальное обслуживание (код 3.2)	медико-реабилитационные и коррекционные учреждения для детей; детские дома; почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции	
7	Общественное управление, код 3.8	Издательства и редакционные офисы; рекламные агентства	
8	Бытовое обслуживание, код 3.3	пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания; приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания	
9	Магазины (код 4.4)	Предприятия торговли, выставки товаров, торговые центры	
10	Банковская и страховая деятельность (код 4.5)	Банки, отделения банков	
11	Деловое управление	Офисы, конторы различных	

	(код 4.1)	организаций, фирм, компаний; здания органов управления; проектные и конструкторские бюро	м.
12	Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3)	Отделения полиции, участковые пункты полиции, суды нотариальные конторы и иные юридические учреждения	
13	Гостиничное обслуживание, код 4.7	Гостиницы; дома приема гостей, центры обслуживания туристов	
14	Земельные участки (территории) общего пользования, код 12.0	Для размещения скверов, проездов, малых архитектурных форм благоустройства, общественные туалеты	Действие градостроительного регламента не распространяется

### Условно разрешенные виды использования:

Виды разрешенного использования земельных участков	Виды использования объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Бытовое обслуживание, код 3.3	Бани; Прачечные	<b>Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:</b> - минимальная площадь земельного участка – 1000 кв. м. - максимальная площадь земельного участка – 5000 кв.м..
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, код 2.1.1	многоквартирные жилые дома отдельно стоящие и секционного типа; здания смешанного использования с жилыми помещениями в верхних этажах и объектами здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности в нижнем этаже	Минимальный размер земельного участка – 25 м. Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков и не учитываются при уточнении ранее учтенных границ земельных участков.
Амбулаторное ветеринарное обслуживание, код 3.10.1	Ветеринарные лечебницы (без содержания животных)	<b>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 5 м.</b> Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки. <b>Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений</b> Максимальное количество этажей – 3 (включая подземный, подвальный, цокольный, технический, мансардный). <b>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30 %.</b>
Коммунальное обслуживание, код 3.1	Пожарные депо; Противопожарные водоемы и резервуары; общественные резервуары для хранения воды	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

--	--	--

### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

учебные здания; лаборатории; учебные мастерские; общежития; хозяйственные постройки; гаражи; спортплощадки; элементы благоустройства основных и условно разрешенных видов использования объектов капитального строительства

### **Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно-защитных зонах предприятий и объектов капитального строительства.**

В целях обеспечения безопасности населения вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается специальная территория с особым режимом использования (далее - санитарно-защитная зона (СЗЗ)), размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности - как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения.

По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно – защитных зонах предприятий и объектов установлены по отношению к предусмотренным в Правилах видам разрешенного использования недвижимости в территориальных зонах в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными документами.

### **В санитарно-защитной зоне не допускается размещать:**

жилую застройку, включая отдельные жилые дома;  
ландшафтно-рекреационные зоны;  
зоны отдыха;  
территории курортов, санаториев и домов отдыха;  
территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки;  
территории коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;  
спортивные сооружения;  
детские площадки;  
образовательные и детские учреждения;  
лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.



**Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны** промышленного объекта или производства здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства):

нежилые помещения для дежурного аварийного персонала;  
помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);  
здания управления;  
конструкторские бюро;  
здания административного назначения;  
научно-исследовательские лаборатории;  
поликлиники;  
спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;  
бани;  
прачечные;  
объекты торговли и общественного питания;  
мотели;  
гостиницы;  
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, сооружения оборотного водоснабжения;  
автозаправочные станции;  
станции технического обслуживания автомобилей.

В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

### **Раздел 3 Производственные зоны (П)**

#### **П-2 - зона предприятий IV класса вредности**

**Зона предназначена для размещения и функционирования промышленных предприятий, предприятий дорожной службы, транспорта и связи, производственных баз строительных организаций, предприятий коммунального хозяйства и торговли, объектов дорожного сервиса, имеющих IV класс вредности по санитарной классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1. 1200-03.**

#### **Основные виды разрешенного использования**

<b>№ п/п</b>	<b>Виды разрешенного использования земельных участков</b>	<b>Виды разрешенного использования объектов строительства капитального</b>	<b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>
<b>1</b>	Обеспечение сельскохозяйственного	Машинно-транспортные и ремонтные станции, ангары и гаражи для	<b>1) предельные (минимальные и (или) максимальные)</b>

	производства (код 1.18)	сельскохозяйственной техники, амбары, водонапорные башни, трансформаторные станции и иное техническое оборудование, используемое для ведения сельского хозяйства;	<b>размеры земельных участков, в том числе их площадь:</b> Минимальная ширина – 30м Минимальная площадь земельного участка: 600 м <sup>2</sup> <b>2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:</b> 6 метров <b>3) предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений:</b> для всех основных строений количество этажей – не более 3 этажей <b>4) максимальный процент застройки в границах земельного участка: 60</b> <b>5) иные показатели:</b> Минимальный отступ зданий от красной линии: проектируемых – 5 м, при капитальном ремонте и реконструкции – в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки.
2	Коммунальное обслуживание (код 3.1)	Противопожарные водоемы и резервуары; Водонапорная башня; Водозаборная скважина; Трансформатор; Жилищно-эксплуатационная служба; Аварийно-диспетчерская служба; Отопительная котельная; Газорегуляторный пункт	
4	Обслуживание автотранспорта (код 4.9)	Гараж; Стоянка (парковка)	
5	Объекты придорожного сервиса (код 4.9.1)	Шиномонтаж; Автосервис; Магазин; Придорожное кафе; Автомойка; Автозаправочная станция	
6	Легкая промышленность (код 6.3)	Объекты по производству керамических товаров и товаров повседневного спроса	
7	Пищевая промышленность (код 6.4)	Объекты пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение)	
8	Строительная промышленность (код 6.6)	Объекты предназначенные для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов), столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	
9	Связь (код 6.8)	Объекты связи	
10	Специальная деятельность (код 12.2)	предприятие по сбору и первичной переработке вторсырья	
11	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	-	

### Условные виды разрешенного использования:

Виды разрешенного использования земельных участков	Виды использования объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Спорт, код 5.1	спортивная площадка, спортзалы, залы рекреации	<b>1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:</b> Минимальная ширина – 30м Минимальная площадь земельного участка: 600 м <sup>2</sup> <b>2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения</b>
Магазины, код 4.4	магазин	
Бытовое обслуживание, код 3.3	прачечные	
Гостиничное	мотель	

обслуживание, код 4.7		мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: 6 метров 3) предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений: для всех основных строений количество этажей – не более 3 этажей 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка: 60 5) иные показатели: Минимальный отступ зданий от красной линии: проектируемых – 5 м, при капитальном ремонте и реконструкции – в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки.
Обслуживание автотранспорта, код 4.9	автозаправочные станции для заправки грузового и легкового автотранспорта; станции технического обслуживания легковых и грузовых автомобилей;	
Специальная деятельность (код 12.2)	площадки и сооружения для временного промежуточного хранения отходов производства IV и V классов вредности перед отправкой на утилизацию или захоронение.	

### **Вспомогательные виды разрешенного использования**

производственные здания предприятий; сооружения транспорта и инженерного оборудования предприятий и производств; складские здания; открытые площадки складирования; объекты, связанные с обслуживанием предприятия (административные и бытовые здания; предприятия общественного питания (столовые, буфеты); пункты первой медицинской помощи); пожарное депо; зеленые насаждения специального назначения; открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей; площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовых и легковых автомобилей.

**Зона санитарной охраны подземных источников водоснабжения предназначена для защиты используемых вод от поверхностного загрязнения.**

**Зона санитарной охраны должна организовываться в составе 3-х поясов: первого пояса (строгого режима), предназначенного для защиты места водозабора от случайного или умышленного загрязнения и повреждения; второго и третьего поясов (поясов ограничений), предназначенных для предупреждения микробного и химического загрязнения воды источников.**

**Границы поясов зоны санитарной охраны источников водоснабжения определяются проектом, утвержденным в установленном порядке.**

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в 1-ом поясе зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения.**

Граница 1-го пояса устанавливается на расстоянии не менее 30 м от водозабора при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 м - при использовании недостаточно защищенных подземных вод.

Территория 1-го пояса зоны санитарной охраны должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

На территории 1-го пояса зоны санитарной охраны запрещаются:

- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;
- размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий;
- проживание людей;
- размещение приемников нечистот и бытовых отходов;
- применение ядохимикатов и удобрений;
- посадка высокоствольных деревьев.

Водопроводные сооружения, расположенные в 1-ом поясе зоны 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.

### **Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства во 2-ом поясе зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения.**

Граница второго пояса ЗСО определяется гидродинамическими расчетами.

На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, должно производиться при обязательном согласовании с центром госсанэпиднадзора, органами экологического и геологического контроля.

На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны запрещается:

закачка отработанных вод в подземные горизонты;

подземное складирование твердых отходов;

разработка недр земли;

размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод;

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

применение удобрений и ядохимикатов;

рубка леса главного пользования и рубка реконструкции.

На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны должны выполняться мероприятия по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

### **Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в 3-ем поясе зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения.**

На территории 3-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, должно производиться при обязательном согласовании с центром Госсанэпиднадзора, органами экологического и геологического контроля.

На территории 3-го пояса зоны санитарной охраны запрещается:

закачка отработанных вод в подземные горизонты;

подземное складирование твердых отходов;

разработка недр земли;

На территории 3-го пояса зоны санитарной охраны запрещается размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах 3-го пояса только при использовании подземных вод при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения и получении соответствующего санитарно-эпидемиологического заключения Управления Роспотребнадзора по Кировской области.

## **Раздел 4 Зоны транспортной и инженерной инфраструктур (ИТИ)**

## ИТИ-1 – зона инженерных сооружений

Зона предназначена для размещения и функционирования площадных объектов систем водоснабжения и канализации села.

### Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	Коммунальное обслуживание (код 3.1)	объекты водоснабжения: артезианские скважины; насосные станции водоснабжения; реагентное хозяйство; регулирующие и запасные емкости; объекты канализации: канализационные сооружения механической и биологической очистки стоков; канализационные насосные станции.	<b>1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:</b> Минимальная площадь земельного участка: 10 м <sup>2</sup> Минимальная ширина- 2м <b>2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: 3 метра.</b> <b>3) предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений:</b> для всех основных строений количество надземных этажей – не более 1 этажа <b>4) максимальный процент застройки в границах земельного участка: 80</b> <b>5) иные показатели:</b> Минимальный отступ зданий от красной линии: проектируемых – 5 м, при капитальном ремонте и реконструкции – в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки.

### Условно разрешенные виды использования

Виды разрешенного использования земельных участков	Виды использования объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Объекты гаражного назначения (код 2.7.1)	Наземные автостоянки закрытого и открытого типа на отдельных земельных участках	<b>1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:</b> Минимальная площадь земельного участка: 10 м <sup>2</sup> Минимальная ширина- 2м <b>2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: 3 метра.</b> <b>3) предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений:</b> для всех основных строений количество

		надземных этажей – не более 1 этажа 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка: 80 5) иные показатели: Минимальный отступ зданий от красной линии: проектируемых – 5 м, при капитальном ремонте и реконструкции – в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки.
Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	зеленые насаждения специального назначения	Действие градостроительного регламента не распространяется

### **Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно-защитных зонах предприятий и объектов капитального строительства.**

В целях обеспечения безопасности населения вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается специальная территория с особым режимом использования (далее - санитарно-защитная зона (СЗЗ)), размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности - как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения.

По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно – защитных зонах предприятий и объектов установлены по отношению к предусмотренным в Правилах видам разрешенного использования недвижимости в территориальных зонах в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными документами.

#### **В санитарно-защитной зоне не допускается размещать:**

жилую застройку, включая отдельные жилые дома;  
ландшафтно-рекреационные зоны;  
зоны отдыха;  
территории курортов, санаториев и домов отдыха;  
территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки;  
территории коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;  
спортивные сооружения;  
детские площадки;  
образовательные и детские учреждения;  
лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

**Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны** промышленного объекта или производства здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства):

нежилые помещения для дежурного аварийного персонала;  
помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);  
здания управления;  
конструкторские бюро;  
здания административного назначения;  
научно-исследовательские лаборатории;  
поликлиники;  
спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;  
бани;  
прачечные;  
объекты торговли и общественного питания;  
мотели;  
гостиницы;  
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, сооружения оборотного водоснабжения;  
автозаправочные станции;  
станции технического обслуживания автомобилей.

В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

## **ИТИ-2 – зона сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта**

**Зона предназначена для размещения и функционирования объектов железнодорожного транспорта, обслуживающих железнодорожные перевозки, сооружений и коммуникаций.**

### **Основные виды разрешенного использования**

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	Железнодорожный транспорт (код 7.1)	здания, строения, сооружения, устройства и оборудование, предназначенные для	Размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции определяются в зависимости от специфики назначения объекта в соответствии с действующими

	обеспечения пассажирских и грузовых перевозок, функционирования железнодорожного транспорта.	<p>нормами и правилами.</p> <p>Использование полосы отвода железной дороги следует принимать согласно <u>приказу</u> МПС РФ от 15.05.1999 №26Ц «Об утверждении положения о порядке использования земель федерального железнодорожного транспорта в пределах полосы отвода железных дорог».</p> <p><b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:</b></p> <p>Для объектов, предназначенных для обеспечения пассажирских и грузовых перевозок, функционирования предприятий путей сообщения, обслуживания и ремонта железнодорожного транспорта, путей железных дорог, здания гаражей, овощных кладовок, иных сооружений по согласованию с предприятием железнодорожных путей сообщения:</p> <p>минимальная ширина земельного участка – 20 м; минимальная площадь земельного участка – 600 кв. м.</p>
--	--	--

#### Условно разрешенные виды использования:

Виды разрешенного использования земельных участков	Виды использования объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Объекты гаражного назначения (код 2.7.1)	здания гаражей, овощных кладовок, иных сооружений по согласованию с предприятием железнодорожных путей сообщения.	<p>Для объектов, предназначенных для обеспечения пассажирских и грузовых перевозок, функционирования предприятий путей сообщения, обслуживания и ремонта железнодорожного транспорта, путей железных дорог, здания гаражей, овощных кладовок, иных сооружений по согласованию с предприятием железнодорожных путей сообщения:</p> <p>минимальная ширина земельного участка – 20 м; минимальная площадь земельного участка – 600 кв. м.</p>

#### Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

здания и сооружения, предназначенные для обслуживания и ремонта железнодорожного транспорта, путей железных дорог, размещения объектов железнодорожного сервиса, переходов и т. д.

#### Раздел 5 Зоны сельскохозяйственных угодий (СХ)

##### СХ-1 - зона сельскохозяйственных угодий

Зона используется под сельскохозяйственные угодья до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральным планом сельского поселения

##### Основные виды разрешенного использования



№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур (код 1.2)	Пашня, сенокос, пастбище	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению
2	Для ведения личного подсобного хозяйства, код 2.2	Крестьянское (фермерское) хозяйство, жилой дом, не предназначенный для раздела на квартиры	<p><b>1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:</b>  Минимальная ширина земельного участка 20 метров;  Минимальная площадь земельного участка - 800 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка - 5000 кв.м.  Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков и не учитывается при уточнении границ земельных участков.</p> <p><b>2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:</b>  До границы соседнего приквартирного участка расстояния должно быть не менее: от индивидуального жилого дома - 3 м; от постройки для содержания скота и птицы - 4 м; от других построек (бани, гаража и др.) - 1 м.</p> <p><b>3) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:</b>  для всех основных строений количество этажей – не более трех этажей (включая мансардный этаж) и высота от уровня земли: до верха плоской крыши – не более 8,6 м; до конька скатной крыши – не более 10 м;  для отдельно стоящего гаража, в том числе с хозяйственным помещением на 2 этаже, высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 4 м, до конька скатной крыши не более 6м</p> <p><b>4) максимальный процент застройки в границах земельного участка:</b> 60% при площади приусадебного (приквартирного) земельного участка до 1200кв.м; при площади приусадебного (приквартирного) земельного участка от 1200кв.м-30%.</p> <p><b>5) иные показатели:</b>  Жилой дом должен отстоять от красной линии улицы – не менее чем на 5 м (для вновь образуемых земельных участков), от проезда - не менее чем на 3 м; минимальное расстояние от стволов высокорослых деревьев - 4 м; средне рослых - 2 м; от кустарника - 1 м.  При возведении хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок.  Пристройку хозяйственного сарая (в том числе для скота и птицы), гаража, бани, теплицы к</p>

			<p>индивидуальному жилому дому выполнять с соблюдением требований санитарных и противопожарных норм, а также блокировка жилых домов и хозяйственных построек на смежных земельных участках - по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований действующего законодательства.</p> <p>Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к усадебным домам только при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.</p> <p>Расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухня и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м, а расстояния до сарая для скота и птицы - в соответствии с п. 7.3 СП 42.13330.2011 не менее:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- одиночные и двойные - 10 м</li></ul> <p>Расстояние измеряется до наружных граней стен строений.</p> <p>Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улицы не допускается. Гараж не должен выходить за линию застройки жилого дома.</p> <p>При отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м. Расстояние от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 20 м.</p> <p>Требования к ограждению земельных участков:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>со стороны улиц ограждение должно быть прозрачным (решетчатым, сетчатым, не глухим);</li><li>характер ограждения со стороны проезжей части и его высота должен быть единообразным на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы;</li><li>высота ограждения должна быть не более 2 м;</li><li>при ограждении внутренних границ земельных участков допускается устройство ограждений из живой изгороди, стальной сетки, гладкой проволоки или решетчатый не глухой забор.</li></ul>
--	--	--	---

3	Для индивидуального жилищного строительства, код 2.1	Индивидуальный жилой дом	<p><b>Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:</b>  Минимальная площадь земельного участка – 800 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 5000 кв.м.  Минимальный размер земельного участка, образуемого при разделе – 20 м.  Минимальный размер земельного участка, образуемого на основании документации по планировке территории – 25 м.  Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков и не учитываются при уточнении ранее учтенных границ земельных участков.</p> <p><b>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений</b>  со стороны красной линии улиц – 5 м,  со стороны красной линии однополосных проездов – 3 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  Минимальное расстояние от границы земельного участка до:  основного строения – 3 м,  хозяйственных и прочих строений – 1 м,  отдельно стоящего гаража – 1 м.  В случае, если строение вспомогательного использования пристроено к основному строению либо сблокировано с основным строением, минимальное расстояние от границы земельного участка до такого строения – 3 м.</p> <p><b>Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений</b>  Максимальное количество этажей – 3 (включая подземный, подвальный, цокольный, технический, мансардный).  Максимальная высота строений и сооружений вспомогательного использования, при размещении их на расстоянии от 1 до 3 метров от границ земельного участка – 3 метра.</p> <p><b>Максимальный процент застройки в границах земельного участка</b> – 60% при площади приусадебного (приквартирного) земельного участка до 1200кв.м; при площади приусадебного (приквартирного) земельного участка от 1200кв.м-30%..</p> <p><u>Примечание:</u>  1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяется как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.  2. В процент застройки включается площадь занятая основным строением, а также всеми строениями и сооружениями вспомогательного использования.</p> <p><b>Иные показатели:</b>  1. В случае, если строение или сооружение вспомогательного использования размещено на</p>
---	--	--------------------------	---

			<p>расстоянии от 1 до 3 метров от границы земельного участка, уклон крыши у такого строения (сооружения) должен быть направлен в противоположную сторону от границы земельного участка.</p> <p>2. Размещение строений или сооружений вспомогательного использования вдоль границ смежного земельного участка на расстоянии до 3 метров, допускается не более чем на 50 % длины этой границы.</p> <p>3. Пристройку хозяйственного сарая (в том числе для скота и птицы), гаража, бани, теплицы к индивидуальному жилому дому выполнять с соблюдением требований санитарных и противопожарных норм, а также блокировка жилых домов и хозяйственных построек на смежных земельных участках - по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований действующего законодательства.</p> <p>4. Расстояние от окон жилых помещений до стен дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м, а расстояния до сарая для скота и птицы не менее:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- одиночные и двойные - 10 м,</li> <li>- до 8 блоков - 25 м,</li> <li>- свыше 8 до 30 блоков - 50 м. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 кв.м.</li> </ul> <p>Расстояние измеряется до наружных граней стен строений.</p> <p>5. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улицы не допускается. Гараж не должен выходить за линию застройки жилого дома.</p> <p>При отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м. Расстояние от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 20 м.</p> <p>6. Требования к ограждению земельных участков: со стороны улиц ограждение должно быть прозрачным (решетчатым, сетчатым, не глухим); характер ограждения со стороны проезжей части и его высота должен быть единообразным на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы; высота ограждения должна быть не более 2 м; при ограждении внутренних границ земельных участков допускается устройство ограждений из живой изгороди, стальной сетки, гладкой проволоки или решетчатый не глухой забор.</p>
--	--	--	--

### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

Строения и сооружения вспомогательного использования для объектов жилищного строительства (гараж, баня, хоз. постройки и т.п.)

### **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах рек и иных водных объектов запрещаются:

- 1) использование сточных вод для удобрения почв;

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

В границах прибрежных защитных полос наряду с указанными выше ограничениями запрещаются:

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

В границах водоохранных зон допускаются:

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

**Зона санитарной охраны подземных источников водоснабжения предназначена для защиты используемых вод от поверхностного загрязнения.**

**Зона санитарной охраны должна организовываться в составе 3-х поясов:**

**первого пояса (строгого режима), предназначенного для защиты места водозабора от случайного или умышленного загрязнения и повреждения;**

**второго и третьего поясов (поясов ограничений), предназначенных для предупреждения микробного и химического загрязнения воды источников.**

**Границы поясов зоны санитарной охраны источников водоснабжения определяются проектом, утверждаемым в установленном порядке.**

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в 1-ом поясе зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения.**

Граница **1-го** пояса устанавливается на расстоянии не менее 30 м от водозабора при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 м - при использовании недостаточно защищенных подземных вод.

Территория 1-го пояса зоны санитарной охраны должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

На территории 1-го пояса зоны санитарной охраны запрещаются:

- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;
- размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий;
- проживание людей;
- размещение приемников нечистот и бытовых отходов;
- применение ядохимикатов и удобрений;
- посадка высокоствольных деревьев.

Водопроводные сооружения, расположенные в 1-ом поясе зоны 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.

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства во 2-ом поясе зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения.**

Граница второго пояса ЗСО определяется гидродинамическими расчетами.

На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, должно производиться при обязательном согласовании с центром госсанэпиднадзора, органами экологического и геологического контроля.

На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны запрещается:

закачка отработанных вод в подземные горизонты;

подземное складирование твердых отходов;

разработка недр земли;

размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод;

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

применение удобрений и ядохимикатов;

рубка леса главного пользования и рубка реконструкции.

На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны должны выполняться мероприятия по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

### **Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в 3-ем поясе зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения.**

На территории 3-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, должно производиться при обязательном согласовании с центром Госсанэпиднадзора, органами экологического и геологического контроля.

На территории 3-го пояса зоны санитарной охраны запрещается:

закачка отработанных вод в подземные горизонты;

подземное складирование твердых отходов;

разработка недр земли;

На территории 3-го пояса зоны санитарной охраны запрещается размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах 3-го пояса только при использовании подземных вод при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения и получении соответствующего санитарно-эпидемиологического заключения Управления Роспотребнадзора по Кировской области.

### **Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно-защитных зонах предприятий и объектов капитального строительства.**

В целях обеспечения безопасности населения вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается специальная территория с особым режимом использования (далее - санитарно-защитная зона (СЗЗ)), размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух

(химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности - как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения.

По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно – защитных зонах предприятий и объектов установлены по отношению к предусмотренным в Правилах видам разрешенного использования недвижимости в территориальных зонах в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными документами.

### **В санитарно-защитной зоне не допускается размещать:**

жилую застройку, включая отдельные жилые дома;  
ландшафтно-рекреационные зоны;  
зоны отдыха;  
территории курортов, санаториев и домов отдыха;  
территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки;  
территории коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;  
спортивные сооружения;  
детские площадки;  
образовательные и детские учреждения;  
лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

**Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны** промышленного объекта или производства здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства):

нежилые помещения для дежурного аварийного персонала;  
помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);  
здания управления;  
конструкторские бюро;  
здания административного назначения;  
научно-исследовательские лаборатории;  
поликлиники;  
спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;  
бани;  
прачечные;  
объекты торговли и общественного питания;  
мотели;  
гостиницы;

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, сооружения оборотного водоснабжения;  
 автозаправочные станции;  
 станции технического обслуживания автомобилей.

В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

## Раздел 6 Рекреационные зоны (Р)

### Р-1 - зона природных ландшафтов, лесопарков

**Зона предназначена для сохранения природных ландшафтов и использования их для отдыха населения, занятия физической культурой и спортом при условии допустимого воздействия людей на окружающую природную среду.**

#### Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	Отдых (рекреация), код 5.0	Сельские леса, лесные массивы; лесопарки; лесополосы (в том числе лесополосы санитарно-защитных зон без размещения в них производственных объектов); пруды; озера; водохранилища; пляжи.	<b>предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:</b> Минимальная ширина земельного участка- 15м Минимальная площадь земельного участка: 200 м <sup>2</sup> <b>минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: 3 метра.</b> <b>максимальный процент застройки в границах земельного участка: 30</b> <b>иные показатели:</b> Параметры использования территорий: Зеленые насаждения, лесные массивы, открытые луговые пространства, водоемы - 93 - 97%, дорожно-транспортная сеть, спортивные и игровые сооружения - 2 - 5%, обслуживающие сооружения, хозяйственные постройки - 2%
2	Земельные участки (территории) общего пользования, код 12.0	Для размещения скверов, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	Действие градостроительного регламента не распространяется



## Условные виды разрешенного использования:

Виды разрешенного использования земельных участков	Виды использования объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Спорт (код 5.1)	спортивные площадки; прокат игрового и спортивного инвентаря; универсальные спортивные комплексы, спортивные сооружения, спортивные базы; тренировочные базы,	<p>предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:                      Минимальная ширина – 30м                      Минимальная площадь земельного участка: 600 м<sup>2</sup></p> <p>2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: 6 метров</p> <p>3) предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений:                      для всех основных строений количество этажей – не более 3 этажей</p> <p>4) максимальный процент застройки в границах земельного участка: 50</p>
Магазины, код 4.4	Объекты розничной торговли: киоски лотошная торговля и павильоны	<p>Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м.</li> <li>- максимальная площадь земельного участка – 5000 кв.м.;</li> </ul> <p>Минимальный размер земельного участка – 20 м.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- от красной линии улиц – 5 м,</li> <li>- от границы земельного участка – 3 м,</li> <li>- от красной линии однополосных проездов – 3 м.</li> </ul> <p>Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.</p> <p>Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений</p> <p>Максимальное количество этажей – 2.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.</p>

## Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохраных зонах рек и иных водных объектов запрещаются:

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

В границах прибрежных защитных полос наряду с указанными выше ограничениями запрещаются:

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

В границах водоохраных зон допускаются:

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

**Зона санитарной охраны подземных источников водоснабжения предназначена для защиты используемых вод от поверхностного загрязнения.**

**Зона санитарной охраны должна организовываться в составе 3-х поясов:**

**первого пояса (строгого режима), предназначенного для защиты места водозабора от случайного или умышленного загрязнения и повреждения;**

**второго и третьего поясов (поясов ограничений), предназначенных для предупреждения микробного и химического загрязнения воды источников.**

**Границы поясов зоны санитарной охраны источников водоснабжения определяются проектом, утверждаемым в установленном порядке.**

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в 1-ом поясе зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения.**

Граница 1-го пояса устанавливается на расстоянии не менее 30 м от водозабора при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 м - при использовании недостаточно защищенных подземных вод.

Территория 1-го пояса зоны санитарной охраны должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

На территории 1-го пояса зоны санитарной охраны запрещаются:

все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;

размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий;

проживание людей;

размещение приемников нечистот и бытовых отходов;

применение ядохимикатов и удобрений;

посадка высокоствольных деревьев.

Водопроводные сооружения, расположенные в 1-ом поясе зоны 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.

## **Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства во 2-ом поясе зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения.**

Граница второго пояса ЗСО определяется гидродинамическими расчетами.

На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, должно производиться при обязательном согласовании с центром госсанэпиднадзора, органами экологического и геологического контроля.

На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны запрещается:

закачка отработанных вод в подземные горизонты;

подземное складирование твердых отходов;

разработка недр земли;

размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод;

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

применение удобрений и ядохимикатов;

рубка леса главного пользования и рубка реконструкции.

На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны должны выполняться мероприятия по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

## **Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в 3-ем поясе зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения.**

На территории 3-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, должно производиться при обязательном согласовании с центром Госсанэпиднадзора, органами экологического и геологического контроля.

На территории 3-го пояса зоны санитарной охраны запрещается:

закачка отработанных вод в подземные горизонты;

подземное складирование твердых отходов;

разработка недр земли;

На территории 3-го пояса зоны санитарной охраны запрещается размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах 3-го пояса только при использовании подземных вод при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения и получении соответствующего санитарно-эпидемиологического заключения Управления Роспотребнадзора по Кировской области.

## **Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно-защитных зонах предприятий и объектов капитального строительства.**

В целях обеспечения безопасности населения вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается специальная территория с особым режимом использования (далее - санитарно-защитная зона (СЗЗ)), размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности - как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения.

По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно – защитных зонах предприятий и объектов установлены по отношению к предусмотренным в Правилах видам разрешенного использования недвижимости в территориальных зонах в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными документами.

**В санитарно-защитной зоне не допускается размещать:**

жилую застройку, включая отдельные жилые дома;  
ландшафтно-рекреационные зоны;  
зоны отдыха;  
территории курортов, санаториев и домов отдыха;  
территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки;  
территории коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;  
спортивные сооружения;  
детские площадки;  
образовательные и детские учреждения;  
лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

**Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны** промышленного объекта или производства здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства):

нежилые помещения для дежурного аварийного персонала;  
помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);  
здания управления;  
конструкторские бюро;  
здания административного назначения;  
научно-исследовательские лаборатории;  
поликлиники;  
спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;  
бани;

прачечные;  
объекты торговли и общественного питания;  
мотели;  
гостиницы;  
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, сооружения оборотного водоснабжения;  
автозаправочные станции;  
станции технического обслуживания автомобилей.

В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.