ТОМСКАЯ ОБЛАСТЬ

ВЕРХНЕКЕТСКИЙ РАЙОН

Совет Сайгинского сельского поселения

Решение № 11

п. Сайга 27.03.2017

**О вынесении проекта решения Совета Сайгинского сельского поселения «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Сайгинское сельское поселение», утвержденные решением Совета Сайгинского сельского поселения от 14.11.2013 № 39**

В соответствии со статьёй 28 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования Сайгинское сельское поселение Верхнекетского района Томской области, Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в муниципальном образовании «Сайгинское сельское поселение», утверждённым решением Совета Сайгинского сельского поселения от 30.10.2013 №35,

Совет Сайгинского сельского поселения

**решил:**

1. Вынести на публичные слушания проект решения Совета Сайгинского сельского поселения «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Сайгинское сельское поселение», утвержденные решением Совета Сайгинского сельского поселения от 14.11.2013 № 39».

2. Назначить проведение публичных слушаний на«21» апреля 2017 года**,** в 17.00 по адресу: п.Сайга, ул. Молодогвардейская, 3, Дом культуры.

3. Установить, что предложения по указанному проекту решения Совета Сайгинского сельского поселения принимаются в письменном виде в Совет Сайгинского сельского поселения, ежедневно до 17.00 часов, по адресу: п.Сайга, ул. Молодогвардейская, 5, помещение Администрации Сайгинского сельского поселения до «19» апреля 2017 года.

4. Возложить обязанность по организационно-техническому проведению публичных слушаний на Главу Сайгинского сельского поселения Кальсина Ю.А.

5. Опубликовать (обнародовать) указанный проект решения Совета Сайгинского сельского поселения в информационном вестнике Верхнекетского района «Территория», на официальном сайте Администрации Верхнекетского района: «http://vkt.tomsk.ru/».

6. Настоящее решение вступает в силу со дня его подписания. Опубликовать (обнародовать) настоящее решение в информационном вестнике Верхнекетского района «Территория», на официальном сайте Администрации Верхнекетского района: «http://vkt.tomsk.ru/».

7. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на главу Сайгинского сельского поселения Кальсина Ю.А.

Глава Сайгинского

сельского поселения Ю.А. Кальсин

**Томская область**

**Верхнекетский район**

**Совет Сайгинского сельского поселения**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |
| \_\_\_ 2017 года | №\_\_\_\_ |

РЕШЕНИЕ (ПРОЕКТ)

**О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Сайгинское сельское поселение»**

В соответствии со статьей 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на основании Устава муниципального образования «Сайгинское сельское поселение», Правил землепользования и застройки Сайгинского сельского поселения, утвержденных Решением Совета Сайгинского сельского поселения от 14.11.2013 № 39 и с учетом результатов публичных слушаний

**Совет Сайгинского сельского поселения**

**решил:**

1. Внести изменения в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Сайгинское сельское поселение», утвержденные решением Совета Сайгинского сельского поселения от 14.11.2013 № 39, изложив главу 7 «Градостроительные регламенты» в новой редакции согласно [приложению](#sub_100).

2. Разместить изменения в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Сайгинское сельское поселение» в федеральной государственной информационной системе территориального планирования в сети «Интернет» по адресу: <http://fgis.economy.gov.ru>.

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования в информационном вестнике Верхнекетского района «Территория».

4. Разместить решение на официальном сайте Администрации Верхнекетского района в разделе «Поселения» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: http://vkt.tomsk.ru/.

Глава Сайгинского сельского поселения Ю.А. Кальсин

Приложение

к решению Совета Сайгинского сельского поселения

от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 года № \_\_\_

# Глава 7. Градостроительные регламенты

## *Статья 22. Порядок применения градостроительных регламентов*

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

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных Генеральным планом Сайгинского сельского поселения;

4) видов территориальных зон;

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

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

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоёмов, бульваров и других подобных территорий);

2) занятые линейными объектами;

3) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Томской области или уполномоченными органами местного самоуправления Сайгинское сельское поселения в соответствии с федеральными законами.

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

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

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

## *Статья 23. Правовой режим использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных за пределами границ населенных пунктов*

1. Перечень земель за пределами границ населенных пунктов, выделенных на карте градостроительного зонирования:

1. Земли сельскохозяйственного назначения.
2. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения.
3. Земли особо охраняемых территорий и объектов.
4. Земли лесного фонда.
5. Земли запаса.
6. Земли, покрытые поверхностными водами.

2. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых территорий и объектов (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

3. Правовой режим использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных за пределами границ населенных пунктов, за исключением земель, указанных в п. 2 настоящей статьи, устанавливается в соответствии с главами XIV, XVI и XVII Земельного кодекса РФ.

## *Статья 24. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства*

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

1) основные виды разрешённого использования;

2) условно разрешённые виды использования;

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

2. Применительно к каждой территориальной зоне статьёй 25 настоящих правил установлены собственно виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Для каждого земельного участка и иного объекта недвижимости разрешённым считается такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту.

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

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

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

6. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 21 настоящих Правил.

## 

## *Статья 25. Градостроительные регламенты*

1. Применительно к поименованным в статье 23 настоящих Правил зонам устанавливаются нижеследующие перечни видов разрешенного использования земельных участков, включая:

а) основные виды разрешенного использования недвижимости,

б) вспомогательные виды разрешенного использования,

в) условно разрешенные виды использования недвижимости.

2. Озелененные территории общего пользования - парки, скверы, бульвары, а также дороги, проезды и иные пешеходно-транспортные коммуникации разрешены на территориях всех, выделенных на карте зон.

Территории, зарезервированные для строительства дорог и иных сооружений общего пользования, а также территории, планируемые под застройку, обозначены на карте как резервные территории.

3. Виды использования недвижимости, представляющие муниципальные службы охраны здоровья и общественной безопасности - пункты оказания первой медицинской помощи, скорой помощи, пожарной безопасности, полиции - разрешены во всех зонах и представлены в списках "вспомогательные виды разрешенного использования".

## *Статья 26. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства*

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границах зон с особыми условиями использования территории, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.
2. В настоящих Правилах застройки отображаются следующие зоны с особыми условиями использования территории:
   * охранные зоны – для объектов электросетевого хозяйства; линий и сооружений связи и радиофикации; магистральных трубопроводов; газораспределительных систем; тепловых сетей; железных дорог; нефтепродуктопроводов; земельных участков, предоставленных гражданам для осуществления разведения и использования племенных животных; особо охраняемых природных объектов;
   * полосы отвода и придорожные полосы – железных дорог;
   * санитарно-защитные зоны – для промышленных объектов и производств;
   * санитарные разрывы или санитарные полосы отчуждения – для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта, гаражей, автостоянок, стандартных маршрутов полёта в зоне взлёта и посадки воздушных судов, трассы воздушной высоковольтной линии электропередачи, магистральных трубопроводов углеводородного сырья, компрессорных установок;
   * водоохранные зоны – для водных объектов;
   * зоны санитарной охраны – для источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения.

Разработка проекта СЗЗ для промышленных объектов и производств с целью уменьшения этих зон и мероприятий по сокращению загрязнений атмосферного воздуха, шумовых воздействий и т.д. путем технического перевооружения производств, реконструкции объектов с внедрением передовых технических решений, позволяющих максимально сократить или избежать воздействия поступлений вредных химических или биологических компонентов выбросов в атмосферный воздух, почву и водоемы, предотвратить или снизить воздействие физических факторов до гигиенических нормативов и ниже на сопряженные территории.

## *Статья 27. Местные нормативы градостроительного проектирования Сайгинского сельского поселения*

1. Местные нормативы градостроительного проектирования содержат минимальные расчётные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека (в том числе объектами социально-бытового назначения, доступности таких объектов для населения (включая инвалидов), объектами инженерной инфраструктуры, благоустройства территории).
2. Состав, порядок подготовки и утверждения местных нормативов градостроительного проектирования Сайгинского сельского поселения устанавливается Главой Сайгинского сельского поселения.

## 

## *Статья 28. Зона застройки одноэтажными двухквартирными и индивидуальными жилыми домами (Ж-1)*

***1. Основные виды разрешенного использования:***

* индивидуальные жилые дома на одну семью – 1-3 этажа (включая мансардный) с придомовым участком до 18 га;
* жилые дома блокированной застройки (1-3 этажа);
* объекты дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

***2. Условно разрешенные виды использования:***

* многоквартирные жилые дома 2-4 этажа, включая мансардный;
* малоэтажные блокированные жилые дома (2-3 этажа, включая мансардный);
* офисы, конторы организаций, административные здания и помещения;
* ветлечебницы без содержания животных;
* временные сооружения торговли и обслуживания населения;
* культовые объекты;
* небольшие гостиницы;
* открытые автостоянки для индивидуальных легковых автомобилей.

***3. Вспомогательные виды разрешенного использования:***

* отделения, участковые пункты полиции;
* отделения банков;
* учреждения жилищно-коммунального хозяйства, и аварийно-диспетчерские службы;
* почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
* объекты социального и коммунально-бытового назначения;
* объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для эксплуатации жилых домов;
* встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 1 транспортное средство на земельный участок, а для жилых домов коттеджного типа - на 2 транспортных средства на 1 земельный участок
* для жилых домов коттеджного типа бани, сауны при условии канализования стоков;
* сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей, хозяйственные постройки (для коттеджей);
* строения для содержания домашнего скота и птицы (при условии соблюдения санитарных норм);
* объекты торговли, общественного питания;
* парковки перед объектами социального обслуживания;
* детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
* площадки для сбора мусора.

***4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Ж-1:***

|  |  |
| --- | --- |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь** | 0,06 га |
| минимальный |
| максимальный | 0,25 га |
| **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, в том числе:** | 5 м |
| От красной линии до линии застройки |
| От усадебного, одно-двухквартирного и блокированного дома до границы соседнего приквартирного участка | 3 м |
| От постройки для содержания скота и птицы до границы соседнего приквартирного участка | 4 м |
| От других построек (бани,гаражи и др.) до границы соседнего приквартирного участка | 1 м |
| От стволов высокорослых деревьев до границы соседнего приквартирного участка | 4 м |
| От стволов среднерослых деревьев до границы соседнего приквартирного участка | 2 м |
| От кустарников до границы соседнего приквартирного участка | 1 м |
| **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений** | Не более  3 этажей |
| **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка** | 50% |

***5. Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне Ж-1:***

* плотность застройки территории не менее 50 чел/га.
* площадь участка для жилых домов коттеджного типа (включая площадь застройки) минимальная 0,06 га, максимальная 18 га.
* жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов не менее чем на 3м. Расстояние от хозяйственных построек до красной линии улиц и проездов должно быть не менее 5 м.
* ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние домовладения: расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м.
* минимальные расстояния от границ землевладения до строений, а также между строениями:

от границ соседнего участка до:

а) основного строения – 3м;

б) хозяйственных и прочих строений – 1м;

в) открытой стоянки – 1м;

г) отдельно стоящего гаража – 1м.

д) от постройки для содержания скота и птицы – 4 м; от других построек (бани гаражи и др.) – 1 м;

е) от стволов высокорослых деревьев – 4 м; среднерослых – 2 м; от кустарника – 1 м;

ж) от изолированного наружного входа в помещения для скота и птицы до входа в дом – 7 м;

з) от жилых строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений в соответствии с СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного строительства». Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

* застройка кварталов жилищного строительства должна производиться строго при соблюдении красных линий, установленных проектами планировок территорий.
* запрещается выносить капитальные пристройки за исключением крылец, опор козырьков, балконов за линии регулирования застройки, установленные проектами планировки.
* предусматривать бордюрное обрамление газонов, проезжей части улиц, тротуаров с устройством пандусов в местах перепада высот для обеспечения удобного проезда детских и инвалидных колясок.
* ограждения земельных участков индивидуальных жилых домов со стороны улиц должны быть прозрачными, характер ограждения и его высота единообразными и не превышать 1,8 метра.

Примечания: 5.1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

5.2. Застройка кварталов нового жилищного строительства должна производиться строго при соблюдении красных линий, установленных в проектах планировки территории и проектах застройки.

5.3. Жилищное строительство должно осуществляться в комплексе с учреждениями социального, культурно-бытового обслуживания, инженерным обеспечением, внешним благоустройством и озеленением территории.

Зона предназначена для застройки многоквартирными одноэтажными жилыми домами и индивидуальными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

## *Статья 29. Зона застройки многоквартирными жилыми домами средней и малой этажности (Ж-2)*

***1. Основные виды разрешенного использования:***

* малоэтажные многоквартирные жилые дома (2-3 этажа);
* отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты социального и коммунально-бытового назначения;
* объекты здравоохранения.

***2. Условно разрешенные виды использования:***

* среднеэтажные многоквартирные жилые дома 4 этажей;
* жилые дома блокированной застройки (2-3 этажа);
* отдельно стоящие жилые дома на одну семью в 1-3 этажа, включая мансардный этаж, с придомовым участком от 0,06 до 0,1 га;
* офисы, конторы организаций, административные здания и помещения;
* административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации;
* ветлечебницы без содержания животных;
* физкультурно-оздоровительные сооружения (спортивные залы, бассейны)
* мини-гостиницы;
* мастерские по мелкому ремонту легковых автомобилей, автомойки.

***3. Вспомогательные виды разрешенного использования:***

* отделения, участковые пункты полиции;
* учреждения социальной защиты, не требующие выделения обособленного участка;
* учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
* объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания;
* парковки перед объектами торговли, питания, обслуживания;
* автостоянки для индивидуальных легковых автомобилей; отдельно стоящие гаражи;
* почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
* кредитно-финансовые учреждения, банки;
* аллеи, скверы, скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна;
* объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для эксплуатации жилых домов;
* детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий.
* площадки для сбора мусора, хозяйственные площадки;

***4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Ж-2:***

|  |  |
| --- | --- |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | Не подлежат установлению |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений от красной линии до линии застройки | 5 м |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | 2-4 этажа |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | Не подлежат установлению |

***5. Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне Ж-2:***

* высота жилых зданий 2-4 этажа.
* плотность застройки территории: при уплотнении существующей застройки – не менее 220 чел/га.
* для создания выразительной, благоустроенной среды в жилой застройке необходимо предусматривать размещение художественно-декоративных элементов малых архитектурных форм, покрытие дорог и тротуаров должны осуществляться с применением при строительстве долговечных отделочных материалов, допускающих механическую чистку, уборку и надлежащее содержание в процессе эксплуатации.
* покрытие тротуаров основных пешеходных дорожек во всей застройке, в т.ч. внутриквартальной и на бульварах, в скверах, на территориях перед общественными зданиями должно выполняться материалами с повышенной степенью долговечности.
* предусматривать бордюрное обрамление газонов, проезжей части улиц, тротуаров с устройством пандусов в местах перепада высот для обеспечения удобного проезда детских и инвалидных колясок.
* предусматривать сохранность зеленых насаждений с устройством на поверхности почвы железных или бетонных решеток для защиты корней деревьев, а так же декоративных ограждений газонов высотой не более 0,5 м.

Зона предназначена для застройки средней плотности многоквартирными малоэтажными жилыми домами в 2-3 этажа, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

## *Статья 30. Зона развития жилой застройки (Ж-3)*

*Зона развития жилой застройки Ж – 3 выделена для формирования жилых районов с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления.*

1. Застройка кварталов нового жилищного строительства должна производиться строго при соблюдении красных линий, установленных в проектах планировки территории и проектах застройки.

2. Жилищное строительство должно осуществляться в комплексе с учреждениями социального, культурно-бытового обслуживания, инженерным обеспечением, внешним благоустройством и озеленением территории.

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Ж-3 не подлежат установлению.

## *Статья 31. Зона жилой застройки, предусмотренной к расселению по мере износа (Ж-4)*

***1. Основные виды разрешенного использования:***

* реконструкция и капитальный ремонт существующих объектов капитального строительства, в том числе: отселение, постепенный снос жилого фонда, расположенного в санитарно-защитной зоне предприятий;
* объекты капитального строительства, разрешенные к размещению в части территорий санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами;
* зеленые насаждения.

***2. Условно разрешенные виды использования:***

* объекты складского назначения;
* гаражи и автостоянки;
* станции технического обслуживания автомобилей, автомойки.

***3. Вспомогательные виды разрешенного использования:***

* парковки перед объектами обслуживания;
* инженерно-технические сооружения, в том числе защитные;
* зеленые насаждения специального назначения.

На выделенных территориях запрещается выдача участков под жилищное строительство.

***4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Ж-4 не подлежат установлению.***

## 

## *Статья 32. Зона многофункциональной общественно-деловой застройки (ОД-1)*

***1. Основные виды разрешенного использования:***

* административные здания, конторы различных организаций, фирм, компаний;
* жилые здания разных типов со встроено-пристроенными объектами обслуживания (с размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения);
* гостиницы, гостевые дома, туристические центры;
* отделения банков;
* танцзалы; дискотеки;
* бильярдные;
* компьютерные центры, интернет-кафе;
* музеи;
* кинотеатры, клубы, центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;
* спортивные клубы, спортивные залы и площадки, спортивные комплексы, бассейны (при размещении на земельных участках, сомасштабных по размерам целому кварталу, выделять в специальную зону);
* магазины, торговые комплексы;
* рынки;
* предприятия общественного питания (кафе, закусочные, бары, рестораны);
* отделения связи; почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, междугородние переговорные пункты;
* отделения, участковые пункты полиции и пункты охраны общественного порядка,
* объекты здравоохранения, поликлиники, консультативные поликлиники, пункты оказания первой медицинской помощи; аптеки;
* культовые объекты;
* юридические учреждения: нотариальные и адвокатские конторы, юридические консультации;
* объекты бытового обслуживания: приёмные пункты прачечных и химчисток;
* прачечные самообслуживания, пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские, косметические салоны, фотосалоны и другие объекты;

- временные объекты для обслуживания фестивалей, праздников.

***2. Условно разрешенные виды использования:***

* жилые дома разных типов (многоквартирные, блокированные с малыми участками);
* индивидуальные жилые дома с участками;
* общежития;
* киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
* рынки;
* многопрофильные учреждения дополнительного образования, требующие выделения обособленного участка.

***3. Вспомогательные виды разрешенного использования:***

* парковки перед объектами обслуживания;
* аллеи, скверы, бульвары с объектами ландшафтного дизайна;
* объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для эксплуатации зданий;

- общественные туалеты (в т.ч. оборудованные кабинами для инвалидов-колясочников).

***4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне ОД-1 не подлежат установлению.***

***5. Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне ОД-1:***

- требования к территории повышенные, в связи с градостроительной значимостью территории, приоритет - индивидуальное проектирование объектов,

* этажность проектируемых зданий устанавливается путем проработки объемно-пространственной композиции.
* расчетные показатели обеспеченности и размеры земельных участков объектов общественного назначения принимаются в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования Сайгинского сельского поселения.
* в общественных зданиях и сооружениях следует создавать равные возможности получения услуг всеми категориями населения, в том числе и маломобильными (согласно требованиям СП 31-102-99 «Требования доступности общественных зданий и сооружений для инвалидов», СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»).
* процент застройки земельных участков, занятых общественными зданиями не менее 50 %.
* застройка должна производиться строго при соблюдении красных линий, установленных проектами планировок территорий.
* покрытие тротуаров основных пешеходных дорожек во всей застройке, в том числе на бульварах, в скверах, на территориях перед общественными зданиями должно выполняться материалами с повышенной степенью долговечности.
* предусматривать бордюрное обрамление газонов, проезжей части улиц, тротуаров с устройством пандусов в местах перепада высот для обеспечения удобного проезда детских и инвалидных колясок.
* рекреационные места у общественных зданий должны иметь повышенную степень долговечности и качество элементов внешнего благоустройства и инженерного оборудования, а так же достаточную степень озеленения (30% от незастроенной площади участка).
* предусматривать сохранность зеленых насаждений с устройством на поверхности почвы железных или бетонных решеток для защиты корней деревьев, а так же декоративных ограждений газонов высотой не более 0,5 м.

## *Статья 33. Зона рынков, оптовой торговли (ОД-2)*

*Зона предназначена для обеспечения условий формирования, строительства и использования объектов преимущественно торгового назначения и коммунального обслуживания общегородского и регионального значения, ориентированных на удовлетворение потребностей населения в приобретении товаров и продуктов питания повседневного, периодического и эпизодического обслуживания.*

***1. Основные виды разрешенного использования:***

* рынки открытые и закрытые;
* магазины, торговые комплексы, филиалы торговых домов;
* выставки товаров;
* предприятия общественного питания (рестораны, столовые, кафе, закусочные, бары);
* пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, мастерские по пошиву и изготовлению обуви и другие виды обслуживания ( общей площадью не более 150 кв.м)
* мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам;
* лаборатории по проверке качества продукции;
* камеры хранения, другие помещения для складирования товаров;
* холодильные камеры;
* киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения и другие временные объекты;
* приемные пункты химчисток.

***2. Условно разрешенные виды использования:***

* залы аттракционов и игровых автоматов;
* приемные пункты прачечных, прачечные самообслуживания;
* некоммерческие коммунальные предприятия-жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
* объекты, связанные с отправлением культа;
* бильярдные, видеосалоны и другие развлекательные учреждения;
* пункты приема вторсырья;
* многоэтажные гаражи и автостоянки, наземные гаражи и автостоянки на отдельных земельных участках;
* мотели, кемпинги.

***3. Вспомогательные виды разрешенного использования:***

* оптовая торговля « с колес»;
* офисные здания и помещения – администрация и конторы, связанные с эксплуатацией рынка;
* отделения банков, пункты приема валюты;
* информационные центры, справочные бюро, радиоузлы;
* гостиницы, дома приема гостей;
* залы рекреации;
* пункты оказания первой медицинской помощи, аптеки;
* отделения, участковые пункты полиции и пункты охраны общественного порядка;
* транспортные агентства по продаже билетов и предоставлению других сервисных услуг;
* фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
* междугородние переговорные пункты;
* бани, сауны;
* фотосалоны;
* парковки перед объектами торговых, обслуживающих и коммерческих видов использования;
* подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;
* зеленые насаждения, малые архитектурные формы, элементы благоустройства;
* объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
* общественные туалеты, в т.ч. с кабинами для инвалидов-колясочников;
* объекты инженерного обеспечения;
* антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

***4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне ОД-2 не подлежат установлению.***

***5. Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне ОД-2:***

максимальный процент застройки – 50%;

минимальные отступы от границ земельных участков – не менее противопожарного разрыва между зданиями, строениями и сооружениями.

## *Статья 34.* *Зона образования (ОС-1)*

***1. Основные виды разрешенного использования:***

* профессионально-технические учебные заведения;
* средние специальные учебные заведения;
* школы-интернаты;
* многопрофильные учреждения дополнительного образования.;
* объекты дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, детские сады, иные объекты дошкольного воспитания.

***2. Условно разрешенные виды использования:***

* специальные спортивно-развлекательные сооружения (включая ипподром, картингдром, сноуборд, роликодром и другие сооружения);
* административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
* объекты юридических органов, организаций;
* культовые объекты;
* предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания;
* кредитно-финансовые учреждения, отделения банков;
* автостоянки различного типа, сооружения для постоянного хранения транспортных средств.

***3. Вспомогательные виды разрешенного использования:***

* жилые дома для педагогического и обслуживающего персонала;
* общежития,
* мини-гостиницы, дома приема гостей;
* учебно-лабораторные и учебно-производственные корпуса и мастерские, учебные полигоны, хозяйственные участки, производственные базы учебных заведений;
* многофункциональные учреждения культуры и искусства, музеи, выставочные залы,
* библиотеки, архивы, компьютерные центры;
* участковые пункты полиции, пункты охраны правопорядка;
* объекты здравоохранения, амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты оказания первой медицинской помощи, медицинские кабинеты;
* аптеки;
* детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
* физкультурно-оздоровительные комплексы спортзалы, бассейны;
* театры, эстрады, танцевальные залы, дискотеки, кинотеатры;
* парковки перед учебными заведениями и объектами обслуживания;
* объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для эксплуатации зданий.
* аллеи, скверы, сады, бульвары, объекты ландшафтного дизайна;
* общественные туалеты, в т.ч. с кабинами для инвалидов-колясочников.

***4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне ОС-1 не подлежат установлению.***

***5. Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне ОС-1:***

* застройка должна производиться строго при соблюдении красных линий, установленных проектами планировок территорий.
* этажность проектируемых зданий устанавливается путем проработки объемно-пространственной композиции с учетом рядом расположенных объектов.
* благоустройство минимум - 40 %.
* минимальное расстояние между учебными корпусами и проезжей частью скоростных и магистральных улиц непрерывного движения – 50 м.
* расчетные показатели обеспеченности и размеры земельных участков объектов принимаются в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования
* в учебных и общественных зданиях и сооружениях следует создавать равные возможности получения услуг всеми категориями населения, в том числе и маломобильными (согласно требованиям СП 31-102-99 «Требования доступности общественных зданий и сооружений для инвалидов», СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»).
* покрытие тротуаров основных пешеходных дорожек во всей застройке, в том числе на бульварах, в скверах, на территориях перед учебными и общественными зданиями должно выполняться материалами с повышенной степенью долговечности.
* предусматривать бордюрное обрамление газонов, проезжей части улиц, тротуаров с устройством пандусов в местах перепада высот для обеспечения удобного проезда детских и инвалидных колясок.
* предусматривать сохранность зеленых насаждений с устройством на поверхности почвы железных или бетонных решеток для защиты корней деревьев, а так же декоративных ограждений газонов высотой не более 0,5 м.

## *Статья 35.* *Зона спортивно-оздоровительных сооружений (ОС-2)*

***1.******Основные виды разрешенного использования:***

* универсальные спортивные и зрелищные залы или комплексы (с трибунами);
* спортивные арены (с трибунами);
* специальные спортивно-развлекательные сооружения,
* лыжные спортивные базы;
* плавательные бассейны;
* спортивные залы, стадионы, школы;
* физкультурно-оздоровительные сооружения;
* лодочные станции.

***2. Условно разрешенные виды использования:***

* временные торговые объекты;
* автостоянки, предназначенные для оказания услуг по хранению автомототранспортных средств;
* культовые объекты.

***3. Вспомогательные виды разрешенного использования:***

* торгово-выставочные комплексы;
* организации, учреждения управления;
* предприятия общественного питания;
* объекты бытового обслуживания;
* магазины;
* объекты органов внутренних дел;
* гаражи ведомственных автомашин специального назначения;
* парковки перед объектами обслуживания;
* общественные туалеты, в т.ч. с кабинами для инвалидов-колясочников;
* объекты инженерной инфраструктуры.

***4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне ОС-2 не подлежат установлению.***

***5. Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне ОС-2:***

* новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки территории.
* предусматривать бордюрное обрамление газонов, тротуаров с устройством пандусов в местах перепада высот для обеспечения удобного проезда детских и инвалидных колясок.
* предусматривать сохранность зеленых насаждений с устройством на поверхности почвы железных или бетонных решеток для защиты корней деревьев, а так же декоративных ограждений газонов высотой не более 0,5 м.

## *Статья 36.* *Зона зеленых насаждений общего пользования (Р-1)*

***1. Основные виды разрешенного использования:***

* посадка новых и реконструкция существующих зеленых насаждений;
* парки, скверы, сады, бульвары;
* садово-парковые зоны
* набережные;
* вспомогательные сооружения набережных: причалы, иные сооружения;
* размещение объектов парковой инфраструктуры:

а) аттракционы, летние театры, концертные, танцевальные площадки;

б) спортивные и игровые площадки, пляжи;

в) сооружения, связанные с организацией отдыха;

* элементы благоустройства, малые архитектурные формы, скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

***2. Условно разрешенные виды использования:***

* автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

***3. Вспомогательные виды разрешенного использования:***

* временные объекты общественного питания;
* сезонные обслуживающие объекты;
* базы проката спортивно-рекреационного инвентаря;
* пункты оказания первой медицинской помощи;
* спортивно-оздоровительные сооружения;
* детские площадки, площадки для отдыха;
* объекты инженерной инфраструктуры;
* общественные туалеты, в т.ч. с кабинами для инвалидов-колясочников.

санитарная рубка деревьев.

***4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Р-1 не подлежат установлению.***

***5. Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне Р-1:***

* на территориях рекреационных зон не допускается рубка лесов и зеленых насаждений (кроме санитарных рубок), а также хозяйственная деятельность, отрицательно влияющая на экологическую обстановку и непосредственно не связанная с эксплуатацией объектов оздоровительного и рекреационного назначения;
* расстояние от зданий, сооружений, объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников принимать по нормам СП 42.13330.2011 актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
* высота зданий для обслуживания посетителей и эксплуатации парка не должна превышать 8 м.
* высота парковых сооружений – аттракционов – не ограничивается.
* допускается устройство металлических ажурных ограждений, предельная высота ограждений – 1,8 метра.
* автостоянки для посетителей следует размещать за пределами рекреационной зоны, но не далее 400 м от входа и проектировать из расчета 5-7 машино-мест на 100 посетителей. Автостоянки для посетителей, исходя из эстетических и санитарно-гигиенических требований, рекомендуется расчленять на сектора полосами зеленых насаждений.
* размеры земельных участков автостоянок на одно машино-место следует принимать:

а) для легковых автомобилей – 25 кв.м.;

б) автобусов – 40 кв.м.;

в) велосипедов – 0.9 кв.м.

* функциональная организация территории должна включать зоны с различным характером использования: массовых, культурно-просветительных мероприятий, физкультурно-оздоровительных, отдыха детей, прогулочную, хозяйственную.
* при функциональной организации территории парков, предусмотреть зону тихого отдыха (прогулочную) – 50-75 % от общей площади парка.
* озелененные территории должны быть благоустроены и оборудованы малыми архитектурными формами, фонтанами, бассейнами, беседками, лестницами, пандусами, светильниками.
* малые архитектурные формы и сооружения парковой инфраструктуры должны соответствовать характеру соответствующей функциональной зоны и подчеркивать привлекательность и эстетическую ценность окружающего ландшафта.
* устройство ливневой канализации, прогулочных дорожек в твердом покрытии.
* разрешается новое зеленое строительство, реконструкция существующего озеленения, благоустройство территорий, реконструкция существующих инженерных сетей, пешеходных дорог, зданий и сооружений, а также ограниченное новое строительство объектов, необходимых для содержания и деятельности хозяйствующих субъектов, не противоречащих заданному функциональному назначению территории – рекреационному и оздоровительному.
* реконструкция зеленых насаждений, прежде всего, должна включать ландшафтную организацию существующих посадок, включая: санитарные рубки и рубки ухода, улучшение почвенно-грунтовых условий, устройство цветников, формирование древесно-кустарниковых групп; должны быть исключены случаи загущенности посадок, вызывающие угнетенное состояние деревьев и кустарников и выпадение газонов под их пологом.

## *Статья 37. Зона лесопарков (Р-2)*

***1. Основные виды разрешенного использования:***

* лесопарки;
* зоопарки;
* спортивные и игровые площадки;
* лыжные трассы;
* велосипедные дорожки;
* пляжи;
* лодочные станции, яхт-клубы, водноспортивные базы.

***2. Условно разрешенные виды использования:***

* гостиницы, мотели, кемпинги, туристические центры;
* учреждения здравоохранения;
* учреждения социальной защиты, требующие выделения обособленного участка;
* учреждения санаторно-курортные и оздоровительные, отдыха и туризма;
* кафе, бары, закусочные и другие предприятия общественного питания;
* временные торговые объекты;
* сезонные обслуживающие объекты;
* базы проката спортивно-рекреационного инвентаря;
* автостоянки для туристических автобусов;
* открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

***3. Вспомогательные виды разрешенного использования:***

* санитарная и ландшафтная рубки деревьев;
* некапитальные вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха (беседки, скамейки, малые архитектурные формы, места для пикников);
* детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
* общественные туалеты, в т.ч. с кабинами для инвалидов-колясочников.
* площадки для сбора мусора;
* объекты инженерной инфраструктуры.

***4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Р-2 не подлежат установлению.***

***5. Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне Р-2:***

* не допускается изменение ландшафта существующих природных объектов, кроме изменений, связанных с восстановлением нарушенных природных объектов или их реконструкцией.
* в зонах интенсивного рекреационного использования необходимо провести:

а) обустройство территории;

б) реконструкцию существующих объектов и ограниченное новое строительство объектов, необходимых для обслуживания территории, в соответствии с её функциональным назначением.

* новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории. Рекреационная емкость – 3-10 чел/га, в местах активного отдыха до 50 чел/га.
* параметры использования в %:

а) древесно-кустарниковые насаждения и открытые луговые пространства, в том числе водоемы – 93-97

б) дорожно-транспортная сеть, спортивные и игровые площадки – 2-5;

в) обслуживающие сооружения и хозяйственные постройки – 2.

* в зонах интенсивного рекреационного использования:

а) обустройство территории;

б) реконструкция существующих и ограниченное новое строительство объектов, необходимых для обслуживания территории, в соответствии с её функциональным назначением.

в) благоустройство пойменных территорий, при наличии отдельных специальных проектных проработок в соответствии с режимом использования прибрежной полосы предусмотренного Федеральным законом от 14.03.1995 №33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях».

г) участки земель в пределах прибрежной полосы предоставляются для размещения объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйств, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водопользование.

## *Статья 38. Природный ландшафт (Р-3)*

Зона лесных насаждений населенных пунктов предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения, ведения сельского хозяйства. Допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территорий, если иное не определено законодательством.

Зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения, воспроизводства лесных насаждений поселений и осуществления различных видов деятельности в соответствии с Лесным Кодексом Российской Федерации. В зоне запрещается проведение сплошных рубок лесных насаждений, за исключением случаев, установленных Лесным кодексом Российской Федерации.

Регламенты устанавливаются отдельно для территорий, занятых лесопарками в пределах населенного пункта, и территорий занятых лесными насаждениями в пределах поселения.

На территориях, занятых лесными насаждениями, запрещается проведение сплошных рубок лесных насаждений, за исключением случаев, установленных Лесным кодексом Российской Федерации.

***1. Основные виды разрешенного использования:***

* лесные массивы (деревья, кустарники, прочее озеленение с запретом проведения сплошных рубок);
* лесные насаждения;
* лесопитомники;
* санитарно-защитные полосы;
* отдых и туризм граждан;
* пляжи;
* лодочные станции, водно-спортивные базы при наличии лицензии на водопользование;
* иные объекты в соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации, Земельного Кодекса Российской Федерации, с местным лесохозяйственным регламентом.

***2. Условно разрешенные виды использования:***

* объекты инженерной защиты населения от ЧС;
* линии электропередачи, линии связи, дорог, трубопроводов и других линейных объектов в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами;
* антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
* объекты наружного противопожарного водоснабжения (пожарные резервуары, водоемы);
* объекты лесной инфраструктуры;
* рекреационная деятельность в целях организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности в соответствии с законодательством;
* пастбища, луга, сенокосы, огородничество.

***3. Вспомогательные виды разрешенного использования:***

* лесные массивы (деревья, кустарники, прочее озеленение с запретом проведения сплошных рубок);
* вспомогательные строения, малые архитектурные формы и инфраструктура для отдыха;
* игровые площадки;
* объекты наружного противопожарного водоснабжения (пожарные резервуары, водоемы);
* общественные туалеты;
* открытые спортивные площадки;
* оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания;
* хозяйственные постройки для инвентаря по уходу за лесопарком;
* площадки для отдыха;
* общественные туалеты,
* оборудованные площадки для временных сооружений обслуживания, торговли, проката;
* помещения для охраны.

***4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Р-3 не подлежат установлению.***

***5. Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне Р-3:***

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

* региональными нормативами градостроительного проектирования;
* местными нормативами градостроительного проектирования;
* иными действующими нормативными актами и техническими регламентами.

## *Статья 39. Зона зеленых насаждений специального назначения (Р-4)*

***1. Основные виды разрешенного использования:***

* зеленые насаждения;
* объекты капитального строительства, разрешенные к размещению в части территорий санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами;
* создание и обновление противопожарных просек, разрывов, минерализованных полос, противопожарных водоемов;
* лесопосадки из неплодовых деревьев и кустарников и травяного покрова без размещения в них производственных объектов.

***2. Условно разрешенные виды использования:***

* объекты бытового обслуживания;
* автостоянки;
* станции технического обслуживания автомобилей, автомойки;
* складские помещения для хранения непищевой и бытовой продукции;
* сооружения специального назначения.

***3. Вспомогательные виды разрешенного использования:***

* парковки;
* объекты инженерного обеспечения;
* площадки для сбора мусора.

***4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Р-4 не подлежат установлению.***

***5. Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне Р-4:***

* площадь зеленых насаждений должна составлять не менее 60%.

Зона предназначена для противопожарного обустройства примыкающих лесных массивов в целях защиты здоровья населения, а также рекультивации земель при условии соблюдения установленных для зоны градостроительных регламентов.

## *Статья 40. Зона кладбища (СП-1)*

***1. Основные разрешенные виды использования недвижимости:***

* объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны;
* захоронения (для действующих кладбищ);
* колумбарии (для действующих кладбищ);
* мемориальные комплексы;
* специализированные магазины;
* мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
* культовые объекты;
* здания для отправления культа, рассчитанные на прихожан (конфессиональные объекты);
* лесопарки (лесные массивы);
* озеленения специального назначения.

***2. Условно разрешенные виды использования:***

* аптеки;
* участковые пункты полиции;
* киоски, временные павильоны розничной торговли;
* оранжереи;
* парковки;
* антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

***3. Вспомогательные виды разрешенного использования:***

* открытые автостоянки для индивидуальных легковых автомобилей;
* общественные туалеты, в т.ч. с кабинами для инвалидов-колясочников;
* объекты инженерной инфраструктуры;
* площадки для сбора мусора.

***4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне СП-1 не подлежат установлению.***

***5. Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне СП-1:***

* проектирование кладбищ и организацию их СЗЗ следует вести с учетом СанПиН 2.2.1/2.1.1-984-00 и санитарных правил устройства и содержания кладбищ, №1600-77.
* размеры земельных участков для кладбищ и традиционного захоронения принимаются 0,24 га на 1 тыс. чел.

## *Статья 41.* *Зоны полигона твердых бытовых отходов, скотомогильника, полей запахивания (СП-2)*

Зона предназначена для размещения полигонов ТБО, полей запахивания. Режим использования территории определяется с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта.

***1. Основные виды разрешенного использования:***

* полигоны отходов производства и потребления (твердых бытовых отходов, промышленных и строительных отходов);
* скотомогильник;
* поля запахивания;
* объекты инженерной инфраструктуры;
* объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны.
* озеленения специального назначения.

***2. Условно разрешенные виды использования:***

* строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов;

1. ***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

- объекты, технологически связанные с назначением основного вида.

***4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне СП-2 не подлежат установлению.***

***5. Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне СП-2:***

* рекультивацию полигонов осуществлять по утвержденным проектам, на основании технического решения.
* озеленение территории породами деревьев, способствующих рекультивации почв и созданию нормальной лесной подстилки.

## *Статья 42. Зона промышленно-коммунальных объектов IV класса вредности (СЗЗ: 100 м) (П-1)*

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов IV класса санитарной классификации и ниже, иных объектов в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости. Санитарно-защитная зона – 100 м.

Зона предназначена для формирования промышленных и коммунально-складских территорий с возможностью определения параметров застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке органами местного самоуправления района.

Градостроительный регламент зоны при ее застройке определяется в пределах градостроительных регламентов, установленных для зон П-1.

Для реализации проектов застройки зоны земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах зоны, могут использоваться по существующему целевому назначению, а так же для размещения сельхозугодий, огородов, временных объектов различного назначения и иных целей, не связанных со строительством объектов капитального строительства.

***1. Основные виды разрешенного использования:***

* промышленные предприятия и коммунальные организации IV класса вредности по классификации СанПиН;
* объекты складского назначения и оптовые базы различного профиля IV класса вредности; по классификации СанПиН;
* предприятия V класса вредности; по классификации СанПиН;

объекты складского назначения и оптовые базы различного профиля V класса вредности; по классификации СанПиН;

* объекты технической и инженерной инфраструктуры;
* сооружения для хранения транспортных средств;
* автостоянки для легкового транспорта;
* автостоянки для грузового автотранспорта;
* станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
* автосалоны;
* станция технического обслуживания автомобилей, автомойки;
* объекты пожарной охраны, пожарные депо,
* зона аграрно-промышленных объектов.

***2. Условно разрешенные виды использования:***

* судебные и юридические органы;
* офисы и представительства;
* спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия;
* изыскательские и проектные организации;
* культовые объекты;
* пункты оказания первой медицинской помощи;
* предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;
* рынки промышленных товаров;
* рынки;
* отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания;
* предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), непосредственно связанные с обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
* объекты бытового обслуживания;
* учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
* объекты органов внутренних дел;
* ветеринарные лечебницы и станции с содержанием животных,
* водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды), водозаборные скважины.

***3. Вспомогательные виды разрешенного использования:***

* многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
* административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации;
* открытые стоянки для транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
* автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
* перегрузочные комплексы внешнего автомобильного транспорта;
* автозаправочные станции;
* санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения.
* предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), непосредственно связанные с обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
* спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия
* офисы, конторы;
* объекты бытового обслуживания,
* объекты пожарной охраны,
* погрузо-разгрузочные площадки.

***4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне П-1 не подлежат установлению.***

***5. Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне П-1:***

* не допускается размещение объектов для проживания людей;
* озеленение санитарно-защитной зоны не менее 40-60% площади;
* допускается устройство глухих каменных и бетонных ограждений территорий предприятий высотой до 2,5 метров.
* покрытие дорог и тротуаров должно осуществляться с применением долговечных устойчивых материалов, допускающих очистку, уборку и надлежащее сохранение их в процессе эксплуатации в летнее и зимнее время.
* предусматривать бордюрное обрамление газонов, проезжей части улиц, тротуаров с устройством пандусов в местах перепада высот для обеспечения удобного проезда детских и инвалидных колясок.
* предусматривать сохранность зеленых насаждений с устройством на поверхности почвы железных или бетонных решеток для защиты корней деревьев, а так же декоративных ограждений газонов высотой не более 0,5 м.

## *Статья 43. Зона сооружений и коммуникаций внешнего транспорта (Т-1)*

Зоны выделяются для размещения крупных объектов транспортной инфраструктур;

режим использования территории определяется в соответствии с назначением зоны и отдельных объектов согласно требованиям специальных нормативов и правил, градостроительных регламентов.

***1. Основные виды разрешенного использования:***

* предприятия, учреждения и организации железнодорожного транспорта, расположенные на предоставленных им земельных участках для осуществления возложенных на них специальных задач по эксплуатации, содержанию, строительству, реконструкции, ремонту, развитию наземных и подземных зданий, строений, сооружений, трубопроводов, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;
* сооружения и коммуникации железнодорожного транспорта;
* устройство улиц, прокладка инженерных коммуникаций;
* автовокзал;
* автобусные парки;
* автозаправочные станции;
* станция технического обслуживания транспорта;
* метеорологические станции;
* объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны;
* стоянки внешнего транспорта;
* мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки, автосалоны;
* перегрузочные комплексы внешнего автомобильного транспорта.

***2. Условно разрешенные виды использования:***

* объекты и сооружения, нарушающие требования к застройке земельных участков, предоставляемых предприятиям железнодорожного транспорта;
* предприятия V класса вредности по классификации СанПиН,
* склады и оптовые базы V класса вредности по классификации СанПиН
* офисы, конторы,
* АТС, районные узлы связи,
* гостиницы, мотели,
* складские объекты,
* пожарные части,
* магазины специализированные,
* торговые павильоны,
* некапитальные объекты общественного питания,
* временные торговые объекты

***3. Вспомогательные виды разрешенного использования:***

* объекты, технологически связанные с назначением основного вида,
* сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств,
* жилые, служебные, культурно-бытовые помещения и другие объекты, имеющие специальное значение по обслуживанию внешнего транспорта,
* предприятия и учреждения по обслуживанию пассажиров,
* гостиницы, дома приёма гостей;
* объекты инженерной инфраструктуры;
* парковки перед объектами обслуживания;
* общественные туалеты, в т.ч. с кабинами для инвалидов-колясочников;
* лесонасаждения.

***4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Т-1 не подлежат установлению.***

***5. Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне Т-1:***

* покрытие дорог и тротуаров должно осуществляться с применением долговечных устойчивых материалов, допускающих очистку, уборку и надлежащее сохранение их в процессе эксплуатации в летнее и зимнее время.
* предусматривать бордюрное обрамление газонов, проезжей части улиц, тротуаров с устройством пандусов в местах перепада высот для обеспечения удобного проезда детских и инвалидных колясок.
* предусматривать сохранность зеленых насаждений с устройством на поверхности почвы железных или бетонных решеток для защиты корней деревьев, а так же декоративных ограждений газонов высотой не более 0,5 м.

## *Статья 44. Зона сооружений и коммуникаций общественного и индивидуального транспорта (Т-2)*

***1. Основные виды разрешенного использования:***

* существующие и проектируемые магистрали для движения общественного транспорта;
* устройство улиц, прокладка инженерных коммуникаций;
* объекты дорожного сервиса;
* гаражи для хранения индивидуальных легковых автомобилей;
* станции технического обслуживания, автомойки;
* открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
* мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки, автосалоны,
* магазины;
* предприятия общественного питания,
* объекты инженерной защиты населения от ЧС,
* антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи,
* локальные очистные сооружения поверхностного стока.

***2. Условно разрешенные виды использования:***

* отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания,
* АТС, районные узлы связи

***3. Вспомогательные виды разрешенного использования:***

* оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания,
* мастерские по мелкому ремонту и обслуживанию автомобилей,
* АЗС;
* опорные пункты охраны общественного порядка,
* пункты первой медицинской помощи,
* остановочные павильоны, места для остановки транспорта,
* парковки перед объектами обслуживания;
* общественные туалеты, в т.ч. с кабинами для инвалидов-колясочников
* объекты инженерной инфраструктуры;
* защитные зеленые полосы;
* элементы внешнего благоустройства.

***4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Т-2 не подлежат установлению.***

***5. Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне Т-2:***

* новое дорожное строительство, реконструкцию осуществлять в соответствии с утвержденным Генеральным планом села и проектами планировки и межевания территории.
* предусмотреть сервитуты под коридоры проектируемых транспортных магистралей.
* покрытие дорог и тротуаров должно осуществляться с применением долговечных устойчивых материалов, допускающих очистку, уборку и надлежащее сохранение их в процессе эксплуатации в летнее и зимнее время.
* предусмотреть бордюрное обрамление газонов, проезжей части, тротуаров с устройством пандусов в местах перепада высот для обеспечения удобного проезда детских и инвалидных колясок.
* предусмотреть сохранность зеленых насаждений с устройством на поверхности почвы железных или бетонных решеток для защиты корней деревьев, а так же декоративных ограждений газонов высотой не более 0,5 м.

## *Статья 45. Зона инженерно-технических сооружений, сетей и коммуникаций (И-1)*

Зона выделяется для размещения крупных объектов инженерной инфраструктуры: режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям специальных нормативов и правил.

***1. Основные виды разрешенного использования:***

* АТС, районные узлы связи,
* КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности,
* водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды), водозаборные скважины,
* повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни,
* локальные канализационные очистные сооружения,
* локальные очистные сооружения поверхностного стока,
* передающие и принимающие станции радио- и телевещания, связи,
* технические зоны: линии электропередачи, трубопроводы,
* озеленение специального назначения,
* пункты первой медицинской помощи без ремонтных мастерских и гаражей и с ремонтными мастерскими и гаражами,
* отделения полиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны,
* опорные пункты охраны общественного порядка,
* научные и опытные станции, метеорологические станции,
* склады и оптовые базы V класса вредности по классификации СанПиН;
* стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта,
* антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи,
* объекты инженерной защиты населения от ЧС,
* иные инженерно-технические сооружения,
* сооружения, коммуникации, объекты инженерной инфраструктуры,
* цехи по розливу питьевой воды.

*2. Условно разрешенные виды использования:*

* парковки.

*3. Вспомогательные виды разрешенного использования:*

* объекты, технологически связанные с назначением основного разрешенного вида использования;
* объекты пожарной охраны.

***4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне И-1 не подлежат установлению.***

***5. Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне И-1:***

* все проезды и проходы должны быть асфальтированы или замощены.
* озеленение – не менее 20%.

## *Статья* *46. Зона сельскохозяйственных угодий (пашни, пастбища, сенокосы) (СХ-1)*

Зона сельскохозяйственных угодий это земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки, сельскохозяйственной продукции.

Используется в целях ведения сельского хозяйства в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

***1. Основные виды разрешенного использования:***

- выпасы, покосы;

- многолетние насаждения.

***3. Вспомогательные виды разрешенного использования:***

- складские здания и площадки;

- предприятия по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживания сельхозпроизводства (ремонт, складирование);

- объекты, технологически связанные с назначением основного вида;

- повысительные водопроводные насосные станции, водопроводные башни.

***4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне СХ-1 не подлежат установлению.***

***5. Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне СХ-1:***

Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:

* Земельным кодексом Российской Федерации;
* региональными нормативами градостроительного проектирования;
* местными нормативами градостроительного проектирования;
* иными действующими нормативными актами и техническими регламентами.

## *Статья 47. Зона садоводческих, огороднических и дачных участков (СХ-2)*

Зона предназначена для размещения садовых и дачных участков с правом возведения жилого строения, используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.

***1. Основные виды разрешенного использования:***

* индивидуальные жилые дома на одну семью – 1-3 этажа (включая

мансардный) с придомовым участком до 40 га,

* дачное хозяйство (на землях населенных пунктов),
* садоводство, огородничество,
* личное подсобное хозяйство (на землях сельскохозяйственного назначения),
* постройки для содержания мелких домашних животных,
* дворовые постройки (мастерские сараи, теплицы, бани, погреба и др.),
* строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения принципов добрососедства).

***2. Условно разрешенные виды использования:***

* коллективные овощехранилища;
* открытые гостевые автостоянки;
* магазины торговой площадью более 40 кв.м, киоски, лоточная торговля,
* временные (сезонные) объекты обслуживания населения;
* физкультурно-оздоровительные сооружения;
* пункты оказания первой медицинской помощи;
* ветлечебницы без содержания животных.

***3. Вспомогательные виды разрешенного использования:***

* + индивидуальные гаражи на придомовом участке или парковки,
* административные помещения, связанные с обслуживанием коллективных фермерских участков;
* магазины товаров первой необходимости торговой площадью до 40 кв.м;
  + детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
  + емкости для хранения воды на индивидуальном участке;
  + водозаборы;
  + общественные резервуары для хранения воды;
  + помещения для охраны коллективных садов;
  + площадки для мусоросборников;
  + противопожарные водоемы;
  + лесозащитные полосы.

***4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне СХ-2 не подлежат установлению.***

***5. Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне СХ-2:***

Планировочные и нормативные требования к размещению:

* минимальная площадь садового или садово-огородного участка-400 кв.м;
* расстояние между фронтальной границей участка и основным строением – в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки;
* минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:

а) от границ соседнего участка до: основного строения – 3 м, хозяйственных и прочих строений – 1 м, открытой стоянки – 1 м; от отдельно стоящего гаража – 1 м;

б) от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений – в соответствии с требованиями СНиП;

в) коэффициент застройки территории – не более 0,30;

* высота зданий:

а) для всех основных строений количество надземных этажей – до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа, высота от уровня земли до верха конька скатной кровли – не более 13,7 м;

б) для вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли – не более 7 м;

в) как исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения;

* вспомогательные строения, за исключением гаража, размещать перед основными строениями со стороны улиц не допускается;
* ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние домовладения: расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м;
* требования к ограждению земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть сетчатыми или решетчатыми, характер ограждения и его высота до 1,0 м должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон.

## *Статья 48. Земли лесного фонда.*

Лесохозяйственный регламент является основой осуществления использования, охраны, защиты, воспроизводства лесов, расположенных в границах Верхнекетского лесничества. Лесохозяйственный регламент (далее – Регламент) разработан в соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации (далее – ЛК РФ) и приказом МПР России от 19.04.2007 № 106 «Об утверждении состава лесохозяйственных регламентов, порядка их разработки, сроков их действия и порядка внесения в них изменений».

Регламент содержит свод нормативов и параметров комплексного освоения лесов применительно к территории, лесорастительным условиям лесничества, определяет правовой режим лесных участков. Реализация Регламента в лесничестве обеспечивается лицами, использующими леса, расположенные в границах лесничества, а также уполномоченными органами исполнительной власти Томской области при организации использования, охраны, защиты и воспроизводства лесов.

Лесохозяйственный регламент разработан на основании Государственного контракта от 18.04.2008 № 169/05-08 на выполнение научно-исследовательских работ по составлению лесохозяйственных регламентов лесничеств Томской области, заключенного между Департаментом развития предпринимательства и реального сектора экономики Томской области и ООО «Экосервис».

Изменения в лесохозяйственный регламент внесены Департаментом развития предпринимательства и реального сектора экономики Томской области соответствующими приказами от 09.11.2010 № 75-ОД/у и 21.03.2012 № 19-ОД/у.

Срок действия лесохозяйственного регламента Верхнекетского лесничества составляет 10 лет. Согласно приказу Департамента развития предпринимательства и реального сектора экономики Томской области от 01.10.2008 № 35-ОД/у «Об утверждении лесохозяйственных регламентов» Регламент действует до 01.10.2018 года.

***Статья 49. Земли запаса.***

Под землями запаса понимаются все земли, которые в силу каких-либо причин оказались вне сферы пользования и наличия чьих-либо прав на них (права собственности, аренды и т.п.). Так, к землям запаса относятся земельные участки, право собственности, владения и пользования, которыми прекращено по основаниям, предусмотренным законом (ст. 96 ЗК). Эти земли принадлежат на праве собственности государству.

Будучи исключенными из сферы хозяйственной эксплуатации и оборота, данные земли не могут считаться ничейными, бесхозными и т. п., поскольку:

1) они продолжают числиться в земельно-кадастровой документации, где относительно объективно закреплена вся необходимая правовая, экономическая и хозяйственная информация о них;

2) земли запаса недопустимо самовольно занимать, совершать с ними сделки, которые законны лишь при наличии регистрации их в местной администрации;

3) в отношении этих земель, как и земель, находящихся в собственности, пользовании, обороте и т. д., государственные органы планируют и составляют программы повышения плодородия, охраны и иные мероприятия, осуществляемые в любом цивилизованном государстве.

Государственные органы (местная администрация) обязаны держать на учете эти земли, как перспективу обеспечения людей, желающих вести хозяйство на земле, и для организаций, нуждающихся в получении земли для других целей.

Землями запаса пригодные для использования по целевому назначению, находятся в ведении местных администраций.

***Статья 50. Экологические и санитарно-эпидемиологические ограничения***

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования сельского поселения, определяется:

1.1. градостроительными регламентами, установленными Правилами применительно к соответствующим территориальным зонам, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

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

2. Земельные участки и объекты капитального строительства, которые расположены в пределах соответствующих территориальных зон и чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами капитального строительства, использование которых не соответствует Правилам.

3. Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах и иных зонах ограничений виды запрещенного использования устанавливаются:

3.1. Основные и вспомогательные – в соответствии с санитарными нормами и правилами, иными обязательными нормами и правилами;

3.2. Условно разрешенные виды использования – в соответствии с санитарными нормами и правилами, иными обязательными нормами и правилами, по специальному согласованию с государственными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля, иными государственными органами, осуществляющими контроль и надзор за соблюдением законодательства в области охраны окружающей среды и природных ресурсов.

***Статья 51. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон***

1. Организацию санитарно-защитных зон для предприятий и объектов следует осуществлять в соответствии с требованиями, установленными СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и Региональными нормативами градостроительного проектирования.

Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, разрабатывается проект обоснования размера санитарно-защитной зоны. Размер санитарно-защитной зоны по классификации должен быть обоснован проектом санитарно-защитной зоны с расчётом ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха (с учётом фона) и уровней физического воздействия на атмосферный воздух и подтверждён результатами натурных исследований и измерений. Изменение размеров санитарно-защитных зон осуществляется по решению Главного государственного врача Томской области или его заместителя – для предприятий IV и V классов опасности.

Временное сокращение объёма производства не является основанием к пересмотру принятой величины санитарно-защитной зоны для максимальной проектной или фактически достигнутой его мощности.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ) определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Содержание указанного режима определяется санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»).

4. В соответствии с указанным режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории СЗЗ, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования территории, вводятся следующие ограничения хозяйственной и иной деятельности:

|  |  |
| --- | --- |
| **На территории СЗЗ не**  **допускается размещение**  **следующих объектов** | **На территории СЗЗ допускается размещение**  **следующих объектов** |
| - объекты для проживания людей;  - коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;  - зоны отдыха;  -ландшафтно-рекреационные зоны;  - санатории, курорты, дома отдыха;  - территории садоводческих  товариществ и коттеджной  застройки, коллективных или  индивидуальных дачных и садово- дачных участков,  - другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания;  - образовательные и детские  учреждения;  - лечебно-профилактические и  оздоровительные учреждения  общего пользования;  - детские и спортивные площадки;  - спортивные сооружения;  -оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды (на территориях санитарно-защитных зон и объектов других отраслей промышленности). | - нежилые помещения для дежурного аварийного  персонала;  - помещения для проживания работающих по  вахтовому методу (не более 2х недель);  - здания управления, здания административного  назначения;  - 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, артезианские скважины для  технического водоснабжения, водоохлаждающие  сооружения для подготовки технической воды;  - канализационные насосные станции, сооружения  оборотного водоснабжения;  - автозаправочные станции;  -станции технического обслуживания автомобилей  - предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем  основное производство. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством (предприятия-источника СЗЗ), обязательно требование не превышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учёте;  - профильные однотипные объекты – в СЗЗ предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, |

5. Решение вопроса о жилой застройке, расположенной в СЗЗ, может решаться несколькими путями:

1) жилая застройка может быть вынесена из СЗЗ. Выполнение мероприятий, включая отселение жителей, обеспечивают должностные лица соответствующих промышленных объектов и производств (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, п.3.2);

2) размер СЗЗ для действующих объектов может быть уменьшен (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, п.4.5).

Для жилой зоны, в том числе для индивидуальной и блокированной застройки, расположенной в СЗЗ, вводится регламент использования этой территории - запрет на строительство нового жилого фонда и реконструкцию жилого фонда.

6. Для линейных объектов инженерной инфраструктуры устанавливаются санитарные разрывы, размеры и режимы использования которых также устанавливается (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и Региональными нормативами градостроительного проектирования.

***Статья 52. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон объектов инженерной инфраструктуры***

1. В целях обеспечения нормальной эксплуатации сооружений, устройств и других объектов инженерной инфраструктуры на землях, прилегающих к данным объектам, могут устанавливаться охранные зоны, в которых вводятся особые условия землепользования.

2. Порядок установления охранных зон, их размеров и режим пользования землями охранных зон определяются для каждого вида объектов инженерной инфраструктуры в соответствии с действующим законодательством.

3. Для обеспечения сохранности, создания нормальных условий эксплуатации сетей и

предотвращения несчастных случаев предоставляются земельные участки и устанавливаются охранные зоны.

4. Земельные участки, входящие в охранные зоны сетей, не изымаются у землепользователей и используются ими с обязательным соблюдением правил охраны сетей.