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

**Глава 9. Карта градостроительного зонирования территории**

На карте градостроительного зонирования:

1) установлены территориальные зоны – статья 35,

2) отображены зоны с особыми условиями использования территории – отображение информации главы 10;

3)могут отображаться основные территории общего пользования (парки, скверы, бульвары) и земли, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты – особо охраняемые природные территории, земли лесного фонда, земли водного фонда, другие.

В отношении основных территорий общего пользования и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты, может определяться назначение, информация о котором содержится в главе 13 настоящих Правил.

**Статья 32. Карта градостроительного зонирования муниципального образования «Альметьевское сельское поселение»**

1. «Карта градостроительного зонирования муниципального образования «Альметьевское сельское поселение» (приложение 1) является составной графической частью настоящих Правил, на которой устанавливаются границы территориальных зон, а также отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия.

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

3. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия. Границы указанных зон могут отображаться на отдельных картах.

4. Границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом Альметьевское сельское поселение, схемой территориального планирования Сармановского муниципального района;

- определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальных зон;

- сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

- планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;

- предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

5. Границы территориальных зон устанавливаются по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений

- границам поселения;

- красным линиям;

- границам земельных участков;

- естественным границам природных объектов;

- иным обоснованным границам.

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

7. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, выделенным на нескольких, перечисленных в части II настоящих Правил картах, применяются все градостроительные регламенты по каждой карте.

8. Информация, отраженная на настоящей карте, используется с учетом поэтапной подготовки и принятия фрагментов карт градостроительного зонирования.

**Глава 10. Карта зон с особыми условиями использования территории муниципального образования «Альметьевское сельское поселение» Сармановского муниципального района**

Карта зон с особыми условиями использования территории муниципального образования «Альметьевское сельское поселение» Сармановского муниципального района является составной графической частью настоящих Правил, на которых отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий. Информация, отраженная на настоящей карте, содержит:

* санитарно-защитные зоны производственных и иных объектов;
* санитарно-защитные зоны скотомогильников;
* санитарные разрывы автомобильных дорог;
* санитарные разрывы промысловых трубопроводов;
* охранные зоны промысловых трубопроводов;
* водоохранные зоны поверхностных водных объектов;
* прибрежные защитные полосы поверхностных водных объектов;
* береговые полосы поверхностных водных объектов;
* зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
* месторождения полезных ископаемых;
* опасные инженерно-геологические процессы.

**Статья 33. Карта зон с особыми условиями использования территории муниципального образования «Альметьевское** **сельское поселение» Сармановского муниципального района**

Приложение 2 «Карта зон с особыми условиями использования территории муниципального образования «Альметьевское сельское поселение» Сармановского муниципального района», на которой отображены:

1. Санитарно-защитные зоны производственных объектов и иных объектов, установленные в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», анкетными данными предприятий.
2. Санитарно-защитные зоны скотомогильников, установленные в соответствии с Ветеринарно-санитарными правилами сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов, утвержденными Минсельхозпродом РФ 04.12.1995 г. № 13-7-2/469.
3. Санитарные разрывы автомобильных дорог, установленные в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
4. Санитарные промысловых трубопроводов, установленные в соответствии с СП 34-116-97 Инструкция по проектированию, строительству и реконструкции промысловых нефтегазопроводов
5. Охранные зоны промысловых трубопроводов установленные в соответствии с Постановлением КМ РТ от 20.08.2007 г. Об утверждении порядка использования земель в охранных зонах трубопроводов
6. Водоохранные зоны, прибрежные защитные и береговые полосы поверхностных водных объектов:

- включенные в Государственный реестр водных объектов, который ведется в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации;

- размеры которых определены статьями 6 и 65 Водного кодекса Российской Федерации.

1. Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, установленные в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» и проектом «Расчет зон санитарной охраны водозаборных скважин Альметьевского сельского поселения Сармановского района РТ», выполненного ООО «ЭкоАгент»
2. Граница горного отвода Ромашкинского нефтяного месторождения, предоставленного ОАО «Татнефть» на основании лицензии ТАТ10572 НЭ МПР РФ "РФГФ"
3. Зоны распространения карстовых процессов, установленные по материалам инженерно-геологических изысканий, выполненных ОАО «КамТИСИЗ».

**Статья 34. Карта зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия**

На карте зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия могут быть выделены зоны охраны объектов культурного наследия.

Границы зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия фиксируются на соответствующих картах, которые по мере их разработки и придания им статуса официально утвержденных документов, включаются в настоящие Правила в порядке внесения в них изменений.

# 

# ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

**Глава 11. Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования недвижимости**

**Статья 35.** **Виды территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования**

На карте градостроительного зонирования выделены следующие виды территориальных зон:

|  |  |
| --- | --- |
| **Обозначения** | **Наименование территориальных зон** |
|  | **ЖИЛЫЕ ЗОНЫ** |
| **Ж1** | Зона индивидуальной жилой застройки |
| **Ж1П** | Зона перспективной жилой застройки |
|  | **ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ** |
| **ОД1** | Многофункциональная общественно-деловая зона |
|  | **ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ** |
| **П1** | Зона размещения производственно-коммунальных предприятий IV-V класса опасности |
|  | **ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ** |
| **СХ1** | Зона объектов сельскохозяйственного назначения |
|  | **ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ** |
| **Р1** | Зона природно-ландшафтных территорий |
|  | **ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ** |
| **СН1** | Зона объектов специального назначения |
| **СН2** | Зона озеленения специального назначения |
| **СН3** | Зона скотомогильников |

**Градостроительные регламенты. Жилые зоны.**

1. Жилые зоны предназначены для застройки многоэтажными жилыми домами, жилыми домами малой и средней этажности, индивидуальными жилыми домами.

2. Объекты основного вида разрешенного использования должны занимать не менее 60% территории. До 40% территории допускается использовать для размещения вспомогательных по отношению к основным видам разрешенного использования объектов.

#### Ж1. Зона индивидуальной жилой застройки.

Зона индивидуальной жилой застройки Ж1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих и блокированных индивидуальных жилых домов (коттеджей) с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками;

* блокированные односемейные дома с участками
* детские сады, иные объекты дошкольного воспитания.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м;
* отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машиноместа на индивидуальный участок;
* хозяйственные постройки;
* сады, огороды, палисадники;
* теплицы, оранжереи;
* индивидуальные резервуары для хранения воды;
* индивидуальные бани, надворные туалеты;
* скважины для забора воды, индивидуальные колодцы (при условии организации

зоны санитарной охраны не менее 30-50 м в зависимости от уровня защищенности

подземных вод);

* объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
* зеленые насаждения;
* объекты ландшафтного дизайна;
* хозяйственные площадки.

**Условно разрешенные виды использования:**

* киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
* предприятия общественного питания;
* объекты обслуживания населения (предприятия по ремонту бытовой техники, парикмахерские, ателье и др.);
* аптеки;

- отделения, участковые пункты полиции;

- отделения связи;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

* спортплощадки;
* строения для содержания домашнего скота и птицы (при условии соблюдения отношений добрососедства);
* библиотеки;
* объекты инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, ЦТП и т.п.).

**ЖП1. Зона перспективной жилой застройки.**

Зона развития застройки жилыми домами ЖП1 выделена для формирования жилых районов с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления.

Зона предназначена для обеспечения правовых условий формирования селитебных территорий при перспективном градостроительном развитии. При необходимости осуществляется зонирование таких территорий, и вносятся изменения в соответствии с порядком, предусмотренных главой 8 настоящих Правил.

**Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны.**

1. Общественно - деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового обслуживания, предпринимательской деятельности, образовательных учреждений, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

2. Объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75% площади территории. До 25% площади территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных.

**ОД1. Многофункциональная общественно-деловая зона**

Многофункциональная общественно-деловая зона ОД1 выделена для обеспечения правовых условий формирования объектов, с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* административные, административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации;
* гостиницы;
* спортплощадки;
* учреждения высшего и среднего профессионального образования;
* спортзалы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы
* банно-оздоровительные комплексы;
* учреждения культуры и отдыха;
* магазины;
* рынки;
* предприятия общественного питания;
* объекты бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и др.);
* центральные предприятия связи;
* отделения, участковые пункты полиции;
* ветлечебницы без содержания животных;
* аптеки;
* фельдшерско-акушерские пункты;
* пункты оказания первой медицинской помощи;

- станции скорой помощи;

* жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- учреждения социальной защиты;

- скверы, бульвары.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- автостоянки для временного хранения легкового автотранспорта (гостевые, открытые, подземные и полуподземные, многоэтажные)

**Условно разрешенные виды использования:**

* многоквартирные жилые дома до 5 этажей;
* встроенно-пристроенные обслуживающие объекты;
* детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
* школы начальные и средние;
* многофункциональные общественно-жилые здания (административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями);
* конфессиональные объекты;
* торговые, торгово-выставочные комплексы;
* временные торговые объекты;
* гаражи индивидуальных легковых автомобилей (подземные, полуподземные,

многоэтажные, встроенные или встроенно-пристроенные);

* автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
* авторемонтные мастерские до 5 постов (при условии исключения малярных и жестяных работ и создания санитарно-защитной зоны в 50м);
* антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
* объекты инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, ЦТП и т.п.);
* хозяйственные площадки.

**Градостроительные регламенты. Производственные и коммунальные зоны**

**П1. Зона размещения производственно-коммунальных предприятий IV-V класса опасности.**

Зона размещения производственно-коммунальных предприятий IV-V класса опасности П1 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз V-IV класса опасности, имеющих санитарно-защитную зону 50-100м, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

* коммунально-складские и производственные предприятия IV-V класса опасности различного профиля;
* гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
* гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
* станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
* объекты складского назначения различного профиля;
* объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
* санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
* офисы, административные службы;
* проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
* предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
* пожарные части;
* объекты пожарной охраны.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
* автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

**Условно разрешенные виды использования:**

* киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
* спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
* предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
* отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
* питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
* ветеринарные приемные пункты;
* автозаправочные станции;
* антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

Предельные значения размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства будут включаться в настоящий раздел по мере их разработки. До разработки предельных параметров разрешенного строительства их установление осуществляется соответствующим разделом градостроительного плана земельного участка.

**Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного назначения**

**СХ1. Зона объектов сельскохозяйственного назначения.**

Зона объектов сельскохозяйственного назначения СХ1 выделена для обеспечения правовых условий формирования сельскохозяйственных предприятий и объектов их обслуживания при условии соблюдения санитарно-защитных зон до границ жилой застройки и иных объектов с нормируемыми показателями качества окружающей среды в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 9.09.2010 г. № 122).

**Основные виды разрешенного использования:**

- птицефабрики;

- зернотоки;

- базы крестьянских (фермерских) хозяйств;

- тепличные и парниковые хозяйства.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- здания, строения и сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства;

- цехи по приготовлению кормов, включая использование пищевых отходов;

- хранилища навоза и помета;

- ветеринарные приемные пункты;

- инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельского хозяйства.

**Условно разрешенные виды использования:**

- склады.

**Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного использования**

В состав зон рекреационного использования включаются зоны в границах территорий, занятых природными территориями, лесопарками, лугопарками, скверами, парками, садами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

**Р1. Зона природно-ландшафтных территорий**

Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды. На территории зоны допускается благоустройство и укрепления оврагов, а также организация отдыха и досуга населения.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* леса;
* лесопарки, лугопарки;
* озеленение рек;
* кустарники.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
* детские площадки, площадки для отдыха;
* некапитальные строения предприятий общественного питания;
* сезонные обслуживающие объекты;
* площадки для выгула собак

**Условно разрешенные виды использования:**

* санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха;
* детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;
* интернаты для престарелых;
* дома ребенка;
* тренировочные базы, конноспортивные базы, велотреки (с учетом размера санитарно-защитной зоны до границ жилой застройки);
* спортклубы, яхт-клубы, лодочные станции;
* прокат игрового и спортивного инвентаря;
* гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, кемпинги, мотели;
* спортзалы, залы рекреации (с бассейнами или без);
* спортплощадки;
* игровые площадки, площадки для национальных игр;
* места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
* пляжи;
* киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
* предприятия общественного питания (кафе, рестораны);
* пункты оказания первой медицинской помощи;
* общественные туалеты;
* объекты пожарной охраны;
* парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования;
* площадки для мусоросборников.
* автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытого типа;
* автостоянки для временного хранения туристических автобусов

**Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения**

**СН1. Зона объектов специального назначения**

Зона предназначена для размещения кладбищ, использования существующих и размещения новых мест погребения. Местами погребения являются отведенные в соответствии с этическими, санитарными и экологическими требованиями участки земли с сооружаемыми на них кладбищами, а также зданиями и сооружениями для захоронения тел (останков) умерших. Правовой режим земельных участков, занятых местами погребения, определен действующим законодательством.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости**

* кладбища;
* здания-колумбарии;
* объекты, связанные с отправлением культа.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- конфессиональные объекты;

- дома траурных обрядов;

* мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
* бюро-магазины похоронного обслуживания;
* киоски, временные павильоны розничной торговли;
* хозяйственные и административно-бытовые объекты;
* объекты пожарной охраны;
* общественные туалеты;
* парковки;
* объекты благоустройства;

аллеи, скверы

**Условно разрешенные виды использования:**

* строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов;

- землеройные и другие работы.

**СН2. Зона озеленения специального назначения.**

Зона предназначена для организации и благоустройства санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.

**Основные виды разрешенного использования:**

- озеленение специального назначения.

#### СН3. Зона скотомогильников

Зона СН3 выделена для размещения скотомогильников.

Запреты на использование недвижимости в зоне СН3 и на сопряженных территориях определены разновидностью зоны с особыми условиями использования территорий

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- скотомогильники.

## Глава 12. Градостроительные регламенты в части ограничений использования недвижимости, установленных зонами с особыми условиями использований территорий

## Статья 36. Описание ограничений использования недвижимости, установленных зонами действия ограничений по санитарно-экологическим и природным условиям

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте зон с особыми условиями использования территории муниципального образования «Альметьевское сельское поселение» Сармановского муниципального района (Приложение 2) настоящих Правил, определяется:

1) градостроительными регламентами, определенными статьей 35 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 32 настоящих Правил, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

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

2. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах и санитарных разрывах, охранных зонах, водоохранных зонах, прибрежных защитных и береговых полосах, установлены следующими нормативными правовыми актами:

* Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ;
* Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
* Закон Российской Федерации от 21 февраля 1992 г. N 2395-I "О недрах";

# Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

* Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом

благополучии населения»;

* Федеральный закон от 04.05.1999 № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха»;
* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 9.09.2010 г. № 122);
* СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 28.06.2011 г. №35);
* СНиП 22-02-2003 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения» (утв. постановлением Госстроя СССР от 30 июня 2003 г. N 125);
* СП 34-116-97 "Инструкция по проектированию, строительству и реконструкции промысловых нефтегазопроводов" (утв. приказом Министерства топлива и энергетики РФ от 23 декабря 1997 г. N 441);
* СП 2.2.1.1312-03 «Гигиенические требования к проектированию вновь строящихся и реконструируемых промышленных предприятий» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 30.04.2003 г. №88);
* СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (утв. Приказом Министерства регионального развития РФ от 28.12.2010 г. № 820).

При разработке настоящих Правил учтены ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных, водоохранных и иных зонах ограничений, принятые нормативно-правовыми актами муниципального образования, действующими на момент разработки настоящих Правил.

**3. Санитарно-защитная зона** устанавливается в целях обеспечения безопасности населения вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека. Размер санитарно-защитной зоны обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II классов опасности – как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения.

В соответствии с санитарной классификацией предприятий, производств и объектов размеры их санитарно-защитных зон составляют:

* для предприятий первого класса – 1000 м;
* для предприятий второго класса – 500 м;
* для предприятий третьего класса – 300 м;
* для предприятий четвертого класса – 100 м;
* для предприятий пятого класса – 50 м.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов устанавливаются в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»:

1) виды запрещенного использования;

2) условно разрешенные виды использования.

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

* жилая застройка, включая отдельные жилые дома;
* ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха;
* территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания;
* спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;
* 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.

**Виды условно разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон производственно-коммунальных объектов:**

* 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.

**4. Санитарно-защитные зоны скотомогильников**

В настоящее время на территории муниципального образования «Альметьевское сельское поселение» расположены три скотомогильника.

В соответствии с Ветеринарно-санитарными правилами сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов размер санитарно-защитной зоны скотомогильника составляет 1000 м.

Согласно письма Управления Роспотребнадзора Российской Федерации от 03.05.2006 г. №0100/4973-06-31 сокращение размера санитарно-защитной зоны скотомогильника возможно по решению Главного государственного санитарного врача Российской Федерации или его заместителя после проведения специального комплекса мероприятий и лабораторных исследований почв и грунтовых вод.

Основными требованиями Управления Роспотребнадзора по Республике Татарстан по сокращению размера санитарно-защитной зоны скотомогильника являются:

* обеспечение укрытия почвенного очага сверху железобетонным каркасом (саркофагом);
* нанесение на опорный план границы скотомогильника;
* обваловка почвенного очага по периметру, обнесение надежным ограждением с аншлагом;
* организация лабораторного контроля почвы и воды ниже по потоку грунтовых вод в скважинах по согласованию с Управлением Роспотребнадзора по Республике Татарстан.

По данным Главного государственного ветеринарного инспектора Республики Татарстан при оборудовании саркофага толщина поверхности должна составлять не менее 0,4 м; скотомогильник должен быть огражден по периметру забором высотой не менее 2,5 м; в радиусе 30 м от забора или бетонного саркофага необходимо создание дополнительной защитной зоны в виде земляного вала высотой 1 м.

Для ликвидации воздействия биотермических ям (несибиреязвенных скотомогильников) на территорию населенного пункта также возможна организация переноса места захоронения животных на другую территорию по согласованию с Главным государственным ветеринарным инспектором Республики Татарстан.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах скотомогильников устанавливаются:

1) виды запрещенного использования;

2) условно разрешенные виды использования.

**Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон скотомогильников и на их территории:**

* размещение жилых, общественных зданий и животноводческих комплексов ближе 1000 м от скотомогильника;
* выпас скота, сенокошение;
* вынос земли и гумированного остатка за пределы скотомогильника.

**Условно разрешенные виды использования:**

* размещение скотопрогонов и пастбищ ближе 200 м;
* размещение автомобильных, железных дорог в зависимости от их категории ближе 50-300 м;
* в соответствии с письмом ФГУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Республике Татарстан (Татарстан)» от 23.10.07 г. № 03-03/3965 для определения возможности сохранения производственных объектов на территории санитарно-защитных зон скотомогильников необходимо проведение лабораторных исследований почвы и грунтовых вод на химические вещества и спорообразующие возбудители сибирской язвы в аккредитованных лабораториях, с полученными результатами обратиться в Управление Роспотребнадзора по РТ.

**5. Санитарные разрывы автомобильных дорог**

Территорию муниципального образования «Альметьевское сельское поселение» пересекают автодороги IV категории. Согласно п. 8.21 СП 42.13330.2011 «Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских поселений» от автодорог IV категории санитарные разрывы устанавливаются в размере 50 м.

Режим использования санитарных разрывов устанавливается СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

**Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарных разрывов автодорог и железнодорожных путей:**

* жилая застройка, включая отдельные жилые дома;
* ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха;
* территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания;
* спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;
* 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.

**Виды условно разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарных разрывов автодорог и железнодорожных путей:**

* 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.

**6. Санитарный разрыв промысловых трубопроводов**

Согласно СП 34-116-97 "Инструкция по проектированию, строительству и реконструкции промысловых нефтегазопроводов" санитарные разрывы промысловых трубопроводов, проходящих по территории муниципального образования «Альметьевское сельское поселение» составляют 75 м.

**Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарного разрыва трубопроводов:**

* населенные пункты;
* коллективные сады с садовыми домиками, дачные поселки;
* отдельные промышленные и сельскохозяйственные предприятия;
* птицефабрики, тепличные комбинаты и хозяйства;
* молокозаводы;
* карьеры разработки полезных ископаемых;
* гаражи и открытые стоянки для автомобилей индивидуальных владельцев на количество автомобилей свыше 20;
* отдельно стоящие здания с массовым скоплением людей (школы, больницы, детские сады, вокзалы и т.д.);
* жилые здания 3-этажные и выше;
* гидро-, электростанции; гидротехнические сооружения речного транспорта I-IV классов;
* очистные сооружения и насосные станции водопроводные, не относящиеся к магистральному трубопроводу;
* склады легковоспламеняющихся и горючих жидкостей и газов с объемом хранения свыше 1000 м3; автозаправочные станции;
* мачты (башни) и сооружения многоканальной радиорелейной линии технологической связи трубопроводов, мачты (башни) и сооружения многоканальной радиорелейной линии связи Министерства связи России и других ведомств; телевизионные башни и др.

**7. Охранная зона промысловых трубопроводов**

Для исключения возможности повреждения трубопроводов (при любом виде их прокладки) устанавливаются Порядком использования земель в охранных зонах трубопроводов, утв. постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 20.08.2007 г. № 395, и составляет 25 м.

**Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах охранных зон трубопроводов:**

* устройство канализационных колодцев и других заглублений, не предусмотренных проектом, за исключением углублений, выполняемых при ремонте и реконструкции по плану производства работ, утвержденному руководителем предприятия;
* производство мелиоративных земляных работ, сооружение оросительных и осушительных систем;
* производство горных, строительных, монтажных, взрывных работ, планировка грунта;
* производство геолого-съемочных, поисковых, геодезических и других изыскательных работ, связанных с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта

**9. Водоохранные зоны, прибрежные защитные и береговые полосы поверхностных водных объектов**

**Водоохранными зонами** являются территории, которые примыкают к береговой линии поверхностных водных объектов и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

В границах водоохранных зон устанавливаются **прибрежные защитные полосы**, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Вдоль береговой линии водного объекта общего пользования устанавливается **береговая полоса**, предназначенная для обеспечения доступа каждого гражданина к водным объектам общего пользования.

В соответствии с Водным кодексом РФ ширина водоохранных зон рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

* до 10 км - в размере 50 м;
* от 10 до 50 км - в размере 100 м;
* от 50 км и более - в размере 200 м.

Для реки, ручья протяженностью менее 10 км от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере 50 м.

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет 30 м для обратного уклона или 0°, 40 м для уклона до 3° и 50 м для уклона 3° и более.

Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет 20 м, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не превышает 10 км. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем 10 км, составляет 5 м.

Таким образом, водоохранная зона и прибрежная защитная полоса поверхностных водных объектов в пределах сельского поселения составляет 50 м. Береговая полоса озер и прудов равна 20 м, а ручья - 5 м.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах, прибрежных защитных и береговых полосах поверхностных водных объектов, устанавливаются:

* виды запрещенного использования;
* условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных настоящими Правилами.

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

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

**В границах прибрежных защитных полос, наряду с ограничениями, указанными для водоохранных зон, запрещаются:**

* распашка земель;
* размещение отвалов размываемых грунтов;
* выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

В границах водоохранных зон **допускаются** проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию и 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.

**Запрещенные виды использования в береговой полосе:**

* приватизация земельных участков;
* передвижение с использованием механических транспортных средств.

В границах береговой полосы водных объектов разрешается (без использования механических транспортных средств) передвижение и пребывание около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

**10. Зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения**

В соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» в целях санитарной охраны от загрязнений источников водоснабжения от них организуется зона санитарной охраны, в состав которой входят три пояса: первый пояс – пояс строгого режима, а также второй и третий пояса – пояса ограничений.

В муниципальном образовании «Альметьевское сельское поселение» зоны санитарной охраны в составе трех поясов установлены от трех источников водоснабжения.

В связи с отсутствием разработанных проектов зон санитарной охраны для остальных источников водоснабжения, в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02, с учетом защищенности подземных вод, приняты размеры первого пояса зоны санитарной охраны, составляющие 30 м. Для данных источников водоснабжения необходимо проведение расчетов границ второго и третьего поясов.

**Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах первого пояса зоны санитарной охраны подземных источников питьевого водоснабжения:**

* посадка высокоствольных деревьев;
* все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в т.ч. прокладка трубопроводов различного назначения;
* размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий;
* проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

**Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах второго пояса зоны санитарной охраны подземных источников питьевого водоснабжения:**

* закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли;
* размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод;
* размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
* применение удобрений и ядохимикатов;
* рубка леса главного пользования и реконструкции.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах II пояса зоны санитарной охраны подземных источников питьевого водоснабжения, допустимые по согласованию с ТО Управления Роспотребнадзора по РТ в Заинском районе и г. Заинск:**

* + бурение новых скважин и строительство, связанное с нарушением почвенного покрова.

**Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах III пояса зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения:**

* закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли.

**Условно разрешенные виды использования территории в границах III пояса зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения, допустимые по согласованию с ТО Управления Роспотребнадзора по РТ в Заинском районе и г. Заинск:**

* размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод;
* размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения;
* бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова.

**11. Месторождения полезных ископаемых**

Территория муниципального образования «Альметьевское сельское поселение» полностью располагается в пределах горного отвода Ромашкинского месторождения нефти.

Согласно ст.7 Закона РФ №2395-1 «О недрах» в соответствии с лицензией на пользование недрами для добычи полезных ископаемых, строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых, образования особо охраняемых геологических объектов, а также в соответствии с соглашением о разделе продукции при разведке и добыче минерального сырья пользователю предоставляется участок недр в виде горного отвода - геометризованного блока недр.

Пользование отдельными участками недр может быть ограничено или запрещено в целях обеспечения национальной безопасности и охраны окружающей среды. Пользование недрами на территориях населенных пунктов, пригородных зон, объектов промышленности, транспорта и связи может быть частично или полностью запрещено в случаях, если это пользование может создать угрозу жизни и здоровью людей, нанести ущерб хозяйственным объектам или ОС. Пользование недрами на ООПТ производится в соответствии со статусом этих территорий (ст. 8 закона «О недрах»).

В соответствии со статьей 22 закона РФ «О недрах» пользователь недр имеет право ограничивать застройку площадей залегания полезных ископаемых в границах предоставленного ему горного отвода. Пользователь отвечает за безопасное ведение работ, связанных с пользованием недрами; соблюдение утвержденных в установленном порядке стандартов, регламентирующих условия охраны недр, атмосферного воздуха, земель, лесов, водных объектов, зданий и сооружений от вредного влияния работ, связанных с пользованием недрами; а также за приведение участков земли и других природных объектов, нарушенных при пользовании недрами, в состояние, пригодное для их дальнейшего использования.

Согласно ст. 25 закона РФ «О недрах» застройка площадей залегания полезных ископаемых, а также размещение в местах их залегания подземных сооружений допускаются с разрешения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориальных органов и органов государственного горного надзора только при условии обеспечения возможности извлечения полезных ископаемых или доказанности экономической целесообразности застройки.

Самовольная застройка площадей залегания полезных ископаемых прекращается без возмещения произведенных затрат и затрат по рекультивации территории и демонтажу возведенных объектов.

**12. Опасные инженерно-геологические процессы и явления**

На территории муниципального образования «Альметьевское сельское поселение» отмечаются проявления карстовых и суффозионных процессов.

Обеспечение инженерной защиты территории застройки, подверженной воздействию карстовых процессов, должно осуществляться в соответствии с требованиями СНиП 22-02-2003 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения».

**Статья 37. Описание ограничений использования недвижимости, установленных для зон охраны объектов культурного наследия**

По мере разработки и придания статуса, официально утвержденных документов соответствующим картам и регламентам в данную статью вносятся указанные документы в порядке внесения изменений в настоящие Правила

**Статья 38. Зоны действия публичных сервитутов**

Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проектах межевания территорий поселения и указываются в градостроительных планах земельных участков.

## Глава 13. Назначение основных земель, на которые градостроительные регламенты не распространяются и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты

На карте градостроительного зонирования (часть II настоящих Правил) помимо территориальных зон, зон с особыми условиями использования территории, отображены основные территории общего пользования, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов, и земли, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты – особо охраняемые природные территории, земли лесного фонда, городские леса и другие.

В настоящей главе содержится описание назначения основных территорий общего пользования и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты.

Фиксация, установление, изменение границ и регулирование использования указанных территорий осуществляется в порядке, определенном главой 6 настоящих Правил. В случае, когда в установленном порядке на основании проектов планировки (установления, изменения красных линий) изменяются границы территорий общего пользования и из их состава образуются иные территории, применительно к которым устанавливаются градостроительные регламенты, использование таких территорий осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами, определенными главой 11 настоящих Правил.

На карте градостроительного зонирования территории муниципального образования «Альметьевское сельское поселение» могут быть выделены территории общего пользования и земель, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются и не распространяются:

|  |  |
| --- | --- |
| Обозначения | **Наименование основных территорий общего пользования и земель, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются** |
| **ВФ** | Земли водного фонда |
| **ЛФ** | Земли лесного фонда |
| **ЛО1** | Линейные объекты |
| **ДПИ** | Земли объектов добычи полезных ископаемых |
| **СХУ** | Сельскохозяйственные угодья |

**Статья 39. Назначение основных территорий общего пользования и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты**

**ВФ. Земли водного фонда**

В соответствии с пунктом 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель, покрытых поверхностными водами, а их использование определяется уполномоченными органами государственной власти Российской Федерации и Республики Татарстан в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации.

**ЛФ. Земли лесного фонда**

В соответствии с пунктом 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются применительно к землям лесного фонда (за пределами границ населенного пункта), а их использование определяется уполномоченными органами государственной власти Российской Федерации и государственной власти Республики Татарстан в соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации.

## ЛО1. Линейные объекты

**Назначение территорий:**

- размещение дорог.

## СХУ. Сельскохозяйственные угодья

**Назначение территорий:**

* пашни;
* пастбища;
* сенокосы
* земли, занятые многолетними насаждениями.

**ДПИ. Земли объектов добычи полезных ископаемых**

В соответствии с пунктом4 части 4 Статьи 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты не распространяются для земельных участков, предоставленные для добычи полезных ископаемых. Использование земельных участков, для которых градостроительные регламенты не распространяются, определяется уполномоченными органами в соответствии с федеральными законами.