ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ИЗУМРУДНОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ ИРБЕЙСКОГО РАЙОНА КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ

**Введение**

Правила землепользования и застройки территории Изумрудновского сельсовета Ирбейского района (далее также - Правила) являются документом градостроительного зонирования, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Уставами Ирбейского района и Изумрудновского сельсовета, Схемой территориального планирования муниципального образования Ирбейский район, а также с учетом правовых актов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития территории Изумрудновского сельсовета, охраны и использования его окружающей среды и природных ресурсов.

Правила обязательны для исполнения всеми расположенными на территории Изумрудновского сельсовета предприятиями, учреждениями и организациями независимо от их организационно-правовых форм и подчиненности, а также гражданами.

Настоящие Правила распространяются на территории в границах населенных пунктов, входящих в состав Изумрудновского сельсовета – п. Изумрудный, п. Малый Ирбей.

КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

**Общие положения**

На картах градостроительного зонирования населенных пунктов Изумрудновского сельсовета выделены территориальные зоны, для которых установлены градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости, а также отображены границы зон с особыми условиями использования территорий.

Карта градостроительного зонирования территории Изумрудновского сельсовета приведена в приложении № 1, карта зон с особыми условиями использования территорий приведена в приложении № 2, карты градостроительного зонирования населенных пунктов (п.Изумрудный, п.МалыйИрбей) - в приложениях № 3-4 к настоящим Правилам.

Территориальные зоны на указанных картах покрывают всю территорию Изумрудновского сельсовета.

Большая часть территории сельсовета (более 60%) состоит из земель сельскохозяйственного назначения.

Общественно-деловая зона на территории сельсовета включает часовню и прилегающую к ней благоустроенную территорию.

Производственные зоны III-V класса состоят из КрайДЭО, ИП Жандаров, проектируемых производственных площадок (молокозавод, хлебоприемное предприятие в комплексе с очистными сооружениями) и занимают 4,6% территории. В границах населенных пунктов производственная зона состоит из предприятий IV-V классов опасности и занимает более 25%.

Зоны железнодорожного транспорта занимают 3% территории и состоят из железнодорожной ветки Абакан-Тайшет и подъездных железнодорожных путей к Ирбейскому разрезу.

Зоны автомобильного транспорта состоят из дорог регионального и межмуниципального значения и составляют 2% от всей территории.

К резервным территориям относятся земли, не вовлеченные в градостроительную деятельность – 1,4 % (болота, овраги, скалы, карьеры).

**Карта градостроительного зонирования. Виды территориальных зон и их кодовые обозначения**

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации на картах градостроительного зонирования населенных пунктов Изумрудновского сельсовета установлены следующие виды территориальных зон и их кодовые обозначения:

1. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ:

Ж.1. Зоны жилой усадебной застройки;

Ж.2. Зоны жилой малоэтажной застройки

2. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ:

ОД. Общественно-деловые зоны

3. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ:

П. Зоны предприятий III-V классов опасности

4. ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНЫХ И ТРАНСПОРТНЫХ ИНФРАСТРУКТУР:

ИТ.1. Зоны железнодорожного транспорта

ИТ.2. Зоны автомобильного транспорта

ИТ.3. Зоны инженерной инфраструктуры

5. ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ:

Р. Зоны рекреации

6. ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

СХ. Зоны сельскохозяйственного использования

7. ИНЫЕ ЗОНЫ:

РТ. Зоны резервных территорий

**Статья 28. Карта зон с особыми условиями использования территорий на территории Изумрудновского сельсовета**

Карта зон с особыми условиями использования территорий Изумрудновского сельсовета приведена в приложении №2.

На карте выделяются зоны с особыми условиями использования территорий, которые отображают границы зон, в пределах которых действуют экологические и санитарно-эпидемиологические ограничения, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации в целях охраны окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения.

На картах градостроительного зонирования отображаются границы следующих зон с особыми условиями использования территорий:

1) санитарно-защитных зон;

2) водоохранных зон и прибрежных защитных полос водных объектов;

3) охранных зон электрических сетей;

4) полосы отвода и охранные зоны железных дорог;

5) придорожные полосы автомобильных дорог.

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ. ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.

**ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**

Ж.1. Зоны жилой усадебной застройки

*1. Зоны усадебной жилой застройки обеспечивают формирование кварталов комфортного жилья со средней и низкой плотностью застройки, посредством преимущественного размещения одноквартирных и двухквартирных усадебных жилых домов.*

*2. Основные виды разрешенного использования:*

1) одноквартирные усадебные жилые дома;

2) двухквартирные усадебные жилые дома.

*3. Вспомогательные виды разрешенного использования:*

1) садоводство, огородничество на приусадебном земельном участке;

2) индивидуальные бани, сауны при условии канализования стоков;

3) теплицы, парники, оранжереи на приусадебном земельном участке;

4) отдельно стоящий, подземный или встроенно-пристроенный к жилому дому гараж на 1-2 легковые машины на приусадебном земельном участке;

5) хозяйственные постройки;

6) строения для содержания мелкого домашнего скота;

7) трансформаторные.

*4. Условно разрешенные виды использования:*

1) малоэтажные секционные дома;

2) магазины с торговой площадью не более 40 м2.

5*. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:*

1) этажность - не более 2 этажей;

2) площадь земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства - от 500 кв. м до 2000 кв. м;

3) площадь земельного участка, предназначенного для ведения личного подсобного хозяйства - от 600 кв. м до 10000 кв. м;

4) ширина земельного участка, предназначенного для строительства усадебного жилого дома - не менее 20 м;

5) расстояние между фронтальной границей участка и основным строением должна быть в соответствии со сложившейся линией застройки;

6) для земельных участков, предназначенных для строительства и эксплуатации усадебных жилых домов, минимальное расстояние от границ смежного земельного участка до основного строения - не менее 3 м, до построек для содержания скота и птицы - не менее 4 м, до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок - не менее 1 м;

7) отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 3 м;

8) высота ограждения земельных участков единообразная на протяжении квартала;

9) не допускается размещать вспомогательные строения, кроме гаражей со стороны улиц;

10) коэффициент застройки - не более 0,3;

11) коэффициент свободных территорий - не менее 0,7;

12) площадь, занимаемая объектами, размещение которых настоящей статьей определено в качестве вспомогательных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, не должна превышать 10% площади квартала, микрорайона, иного элемента планировочной структуры зоны жилой усадебной застройки.

Зона жилой усадебной застройки в п.Изумрудный составляет 38% от площади всего населенного пункта. Проектируется жилая зона в восточной части поселка.

Зона жилой усадебной застройки в п.МалыйИрбей составляет 52 % от площади всего населенного пункта.

Ж.2. Зоны жилой малоэтажной застройки

*1. Зоны жилой малоэтажной застройки (Ж.2) обеспечивают правовые условия формирования кварталов комфортного жилья при повышении плотности использования территории с размещением многоквартирных домов этажностью не выше 2 этажей.*

*2. Основные виды разрешенного использования:*

1) многоквартирные дома не выше двух этажей.

*3. Вспомогательные виды разрешенного использования:*

1) дороги, проезды, открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

2) зеленые насаждения общего пользования;

3) спортплощадки;

4) детские игровые площадки,

5) площадки для хозяйственных нужд;

6) площадки для сбора мусора.

7) объекты инженерной инфраструктуры (водонапорные башни, трансформаторные подстанции, котельные, сооружения связи)

*4. Условно разрешенные виды использования:*

1) жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

2) магазины товаров повседневного спроса, аптеки;

3) киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

4) парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования.

*5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:*

1) этажность - не более 2 этажей;

2) высота ограждения земельных участков единообразная на протяжении квартала;

3) отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 3 м;

4) коэффициент застройки - не более 0,27;

5) коэффициент свободных территорий - не менее 0,73;

6) предприятия обслуживания должны размещаться в первых этажах выходящих на улицы жилых домов или пристраиваться к ним, при условии, что загрузка предприятий и выходы для посетителей располагаются со стороны улицы;

7) вспомогательные строения, располагать со стороны улицы не допускается.

Зона жилой малоэтажной застройки в п.МалыйИрбей располагается в центре и занимает 1% территории.

**ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ**

ОД. Общественно-деловые зоны

*1. Общественно-деловые зоны (ОД) выделены для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.*

*2. Основные виды разрешенного использования:*

1) общественные здания административного назначения;

2) конторы;

3) средние и начальные школы;

4) детские сады;

5) учреждения культуры и искусства (клуб, библиотека, и иные подобные объекты);

6) фельдшерско-акушерские пункты;

7) объекты торговли;

8) объекты бытового обслуживания;

9) парки, скверы, бульвары;

10) спортивные площадки.

*3. Вспомогательные виды разрешенного использования:*

1) парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

2) жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.

*4. Условно разрешенные виды использования:*

1) киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

2) рынки открытые и закрытые;

3) трансформаторные;

4) котельные.

*5. Определены следующие параметры недвижимости.*

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства устанавливаются в соответствии с нормативно-правовой документацией.

Высота и размеры зданий предприятий обслуживания должны соответствовать требованиям к застройке земельных участков жилой зоны, для которой организуется данная общественно-деловая зона, - отступ от красной линии до линии регулирования застройки для вновь строящихся объектов - не менее 6 м; расстояние между зданиями - от 6 м до 15 м в соответствии с противопожарными требованиями и в зависимости от степени огнестойкости зданий.

Общественно-деловая зона поселка Изумрудный состоит из двух подцентров и представлен магазином, администрацией, конторой, клубом, медицинским пунктом, детским садом, школой, школьной мастерской, спортивной площадкой и часовней, расположенной за границами населенного пункта.

Общественно-деловая зона поселка Малый Ирбей располагается в центре населенного пункта и представлена детским садом, клубом, баней, магазином.

**ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ**

П. Зоны предприятий III -V классов опасности

*1. Зона П выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий не выше III класса опасности. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.*

*2. Основные виды разрешенного использования:*

1) предприятия III -V класса опасности с санитарно-защитной зоной от 50 до 300 м, согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03;

2) деревоперерабатывающие предприятия;

3) объекты складского назначения различного профиля;

4) объекты коммунального назначения;

5) производства по обработке пищевых продуктов;

6) гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;

7) станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия.

*3. Вспомогательные виды разрешенного использования:*

1) открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей

2) автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей

3) объекты благоустройства.

*4. Условно разрешенные виды использования:*

1) автозаправочные станции.

2) отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;

3) предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;

4) киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения.

На территории сельсовета производственная зона представлена КрайДЭО, ИП Жандаров и проектируемыми производственными площадками (молокозавод, хлебоприемное предприятие в комплексе с очистными сооружениями) и занимает 4,6% территории.

В п.Изумрудный производственная зона (24%) занимает западную часть и представлена ООО «Антлант-М», ИП «Трофимов С. Г.», ИП «Татосов А. М.», ИП «Шкирмановский Э. А.», котельной и проектируемыми производственными площадками.

Производственная зона поселка Малый Ирбей находится на юго-востоке населенного пункта, занимает 1,6% и состоит из объектов коммунального назначения.

**ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНЫХ И ТРАНСПОРТНЫХ ИНФРАСТРУКТУР**

ИТ.1. Зоны железнодорожного транспорта

*1. Зоны железнодорожного транспорта выделены для обеспечения правовых условий формирования территорий, на которых располагаются объекты железной дороги.*

В зоне железной дороги разрешается деятельность организаций железнодорожного транспорта, на предоставленных им земельных участках, для осуществления возложенных на них задач по эксплуатации, содержанию, строительству, реконструкции, ремонту и развитию наземных подземных зданий, строений и сооружений и других объектов железнодорожного транспорта при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения.

*2. Основные виды разрешенного использования:*

1) размещение железнодорожных путей при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

2) размещение железнодорожных вокзалов, железнодорожных станций при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

3) размещение объектов, необходимых для эксплуатации, содержанию, строительству, реконструкции, ремонту, развитию наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения.

*3. Вспомогательные виды разрешенного использования:*

1) возведение сооружений для постоянного и временного хранения транспортных средств, создание предприятий по обслуживанию транспортных средств и эксплуатация инженерных сооружений при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

2) размещение объектов коммунально-бытового назначения, объектов торговли, транспорта, иных объектов, предназначенных для оказания услуг пассажирам железнодорожного транспорта, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;3) размещение объектов для складирования грузов, прирельсовых складов (кроме складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов) при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

4) размещение линейных объектов при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

5) размещение объектов благоустройства при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения.

*4. К условно разрешенным видам использования* относятся виды использования недвижимости, в результате которых нарушаются требования к застройке земельных участков, предоставляемых предприятиям железнодорожного транспорта, и требуют специального согласования.

Зоны железнодорожного транспорта занимают 3% территории и состоят из железнодорожной ветки Абакан-Тайшет и подъездных железнодорожных путей к Ирбейскому разрезу.

ИТ.2. Зоны автомобильного транспорта

*1. Зоны автомобильного транспорта выделены для обеспечения правовых условий формирования территорий, предназначенных для размещения производственных объектов и сооружений автомобильного транспорта.*

Решения по землепользованию и застройке принимаются при условии согласования, в зависимости от места размещения объекта, с уполномоченными органами в области автомобильного транспорта и инженерной инфраструктуры.

*2. Основные виды разрешенного использования:*

1) автомобильные дороги;

2) объекты дорожного сервиса;

3) предприятия по обслуживанию транспортных средств.

*3. Вспомогательные виды разрешенного использования:*

1) сооружения для постоянного и временного хранения автотранспортных средств;

2) автобусные остановки.

*4. Условно разрешенные виды использования:*

1) придорожные кафе;

2) придорожные магазины.

Зоны автомобильного транспорта сельсовета представлены дорогой регионального значения - Ирбейское – Новая Солянка и дорогой межмуниципального значения Ирбейское-Верхняя Уря, составляющие 2% территории.

В зону автомобильного транспорта населенных пунктов Изумрудновского сельсовета входят поселковые улицы, дороги и проезды, занимающие в п.Изумрудном – 17 % территории, в п.МалыйИрбей – 16,7%.

ИТ.3. Зоны инженерной инфраструктуры

*1. Зоны инженерной инфраструктуры выделены для обеспечения правовых условий формирования территорий, предназначенных для размещения инженерно-технических объектов, сооружений и коммуникаций, служащих для функционирования и эксплуатации объектов недвижимости.*

*2. Виды разрешенного использования* (а также параметры разрешенного строительного изменения) земельных участков, иных объектов недвижимости, расположенных в зонах инженерно-технических сооружений, магистральных трубопроводов и линий электропередач, устанавливаются в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) уполномоченными органами и используются исключительно по целевому назначению.

В зону инженерной инфраструктуры (1,1%) в границах п.Изумрудный входят трансформаторные подстанции, водокачка и котельная, находящиеся в центральной части населенного пункта.

В зону инженерной инфраструктуры (1,2%) в границах поселка Малый Ирбей входит котельная, расположенная в центре населенного пункта.

**ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Р. Зоны рекреации

*1. Зоны рекреационного назначения предназначены для обеспечения правовых условий сохранения и использования природных объектов для кратковременного и долговременного отдыха, спорта и проведения досуга населения на обустроенных открытых и закрытых пространствах.*

*2. Основные виды разрешенного использования:*

1) парки, скверы;

2) зеленые насаждения общего пользования.

*3. Вспомогательные виды разрешенного использования:*

1) спортивные игровые площадки.

*4. Условно разрешенные виды использования:*

1) культовые сооружения;

2) предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты).

В п.Изумрудный зона рекреационного назначения представлена территориями скверов и специально озелененных территорий, занимает 4,3% от всей территории.

Зона рекреационного назначения в поселке Малый Ирбей занимает 2,7%, находится в центре населенного пункта и представлена территориями скверов, бульваров.

**ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

СХ. Зоны сельскохозяйственного использования

*1. Зона сельскохозяйственного использования СХ предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности*

*2. Основные виды разрешенного использования:*

1) поля и участки для выращивания сельхозпродукции;

2) луга, пастбища;

3) подсобные хозяйства;

4) лесозащитные полосы.

*3. Вспомогательные виды разрешенного использования:*

1) инженерные коммуникации, транспортные сооружения.

*4. Условно разрешенные виды использования:*

1) карьеры;

2) склады.

В п.Изумрудный зона сельскохозяйственного использования расположена на западной окраине населенного пункта между производственной и жилой зоной и занимает 8,7% территории.

В п.МалыйИрбей зона сельскохозяйственного использования расположена на окраинах населенного пункта и составляет 24% территории.

**ИНЫЕ ЗОНЫ**

РТ. Зоны резервных территорий (зоны не пригодные для градостроительной деятельности)

*Резервные зоны выделены для обеспечения правовых условий формирования территорий, на которых невозможно осуществление хозяйственной деятельности в силу особенностей рельефа (скалы, овраги, карьеры, болота).На территории сельсовета к резервным территориям относятся земли, не вовлеченные в градостроительную деятельность – 1,4 % (болота, овраги, скалы, карьеры).*

На территории сельсовета к резервным территориям относятся земли, не вовлеченные в градостроительную деятельность – 1,4 % (болота, овраги, скалы, карьеры).

**ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ**

1. Санитарно-защитные зоны. В целях обеспечения безопасности населения и в соответствии с Федеральным Законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.1999 № 52-ФЗ, вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается специальная территория с особым режимом использования (далее - санитарно-защитная зона (СЗЗ)), размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, разрабатывается проект обоснования размера санитарно-защитной зоны.

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» на территории санитарно-защитной зоны запрещается:

1. Размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий 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.

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

Разрешается:

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

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные на-сосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.2. В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий, допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

На территории сельсовета расположены предприятия III-V классов опасности с санитарно-защитной зоной от 50 до 300м соответственно.

В границе п.Изумрудный расположены предприятия IV-V классов опасности с санитарно-защитной зоной 50-100м.

2. Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы водных объектов устанавливаются в соответствие со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации. Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ 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.

Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью: 1) до десяти километров - в размере пятидесяти метров;

2) от десяти до пятидесяти километров - в размере ста метров;

3) от пятидесяти километров и более - в размере двухсот метров.

Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

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

В границах водоохранных зон разрешается:

1. любые виды хозяйственной деятельности при установлении соблюдения установленного режима ограничений;

2. на расположенных в пределах водоохранных зон приусадебных, дачных, садово-огородных участках должны соблюдаться правила их использования, исключающие загрязнение, засорение и истощение водных объектов;

3. на территориях водоохранных зон разрешается проведение рубок промежуточного использования и других лесохозяйственных мероприятий, обеспечивающих охрану водных объектов;

4. установление водоохранных зон не влечет за собой изъятия земельных участков у собственников земель, землевладельцев, землепользователей или запрета на совершение сделок с земельными участками, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В границах водоохранных зон запрещается:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

5) закрепление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос специальными информационными знаками осуществляется в соответствии с земельным законодательством. Прибрежная защитная полоса в соответствие со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации составляет:

- 30 м для обратного и нулевого уклона;

- 40 м для уклона до 30;

- 50 м для уклона 30 и более.

В границах прибрежных защитных полос запрещаются:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

На территории сельсовета ширина водоохранной зоны руч.БольшойИрбейчик равна 50м.

3. Охранные зоны электрических сетей напряжением свыше 1 кВ устанавливаются вдоль воздушных линий электропередачи в виде земляного участка, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обеим сторонам от крайних проводов при отклонении и положения на расстоянии, м:

10 - напряжение до 20 кВ;

15 - напряжение до 35 кВ;

20 - напряжение до 110 кВ,

30 – напряжение до 500 кВ

(на основании Постановления Правительства РФ №1420 от 01.12.1998 г. в ред. Постановления Правительства РФ №100 от 02.02.2000г).

Разрешается:

1. сохранение существующих жилых, общественных зданий и приусадебных участков при условии проведения мероприятий по снижению напряженности электрического поля.

Запрещается:

2. новое строительство жилых и общественных зданий;

3. предоставление земель под огороды;

4. размещение предприятий по обслуживанию и парковке автотранспорта, а так же складов нефтепродуктов;

5. производство работ с огнеопасными, горючими и горюче-смазочными материалами, выполнения ремонтов машин и механизмов;

6. остановка автотранспорта при пересечении автодорог с линиями электропередач. Для вновь проектируемых воздушных линий электропередач (ВЛ), а также зданий и сооружений допускается принимать границы санитарных разрывов вдоль трассы ВЛ с горизонтальным расположением проводов и без средств снижения напряженности электрического поля по обе стороны от нее, на следующих расстояниях от проекции на землю крайних фазных проводов в направлении, перпендикулярном к ВЛ:

20 м - для ВЛ напряжением 330 кВ;

30 м - для ВЛ напряжением 500 кВ.

По территории сельсовета проходят линии электропередач мощностью 110 кВт, 35 кВт и 10кВт с охранными зонами 20м, 15м и 10м соответственно.

4. Полосы отвода и охранные зоны железных дорог. Полосы отвода и охранные зоны железных дорог устанавливаются в соответствии с постановлением Правительства РФ от 12.10.2006 № 611 «О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог».

*Полосы отвода железных дорог*

Согласно постановлению полосы отвода (так же, как и примыкающие к ним охранные зоны железных дорог) входят в состав земель железнодорожного транспорта, предназначены для обеспечения безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта и имеют специальный режим использования.

В границах полосы отвода нельзя размещать капитальные здания и сооружения, многолетние насаждения и другие объекты, ухудшающие видимость железнодорожного пути и иным образом создающие угрозу безопасности движения. Размещение в полосе отвода инженерных коммуникаций, линий электропередачи, связи, магистральных газопроводов и нефтепроводов и других линейных сооружений допускается только по согласованию с организацией железнодорожного транспорта либо организацией, осуществляющей строительство пути или инфраструктуры железнодорожного транспорта (далее - заинтересованная организация).

В то же время полоса отвода сама не должна создавать угрозы или помех для хозяйственных или природных объектов, примыкающих к ее внешней стороне.

В местах расположения водопроводных и канализационных сетей, водозаборных сооружений и других инженерных коммуникаций на полосе отвода не допускается строительство и размещение каких-либо зданий и сооружений и проведение сельскохозяйственных работ.

В местах прилегания полосы отвода к сельскохозяйственным угодьям нельзя допускать разрастания на ней сорной травянистой и древесно-кустарниковойрастительности, а в местах прилегания к лесным массивам - скопления сухостоя, валежника, порубочных остатков и других горючих материалов. От опушки естественного леса граница полосы отвода должна отделяться противопожарной опашкой шириной от 3 до 5 метров или минерализованной полосой шириной не менее 3 метров.

В соответствии с Земельным кодексом РФ свободные земельные участки на полосах отвода железных дорог могут использоваться для целей, прямо не связанных с эксплуатацией железнодорожного транспорта, - они могут передаваться в аренду гражданам и юридическим лицам для складирования грузов, оказания услуг пассажирам, сельскохозяйственного использования и иных целей. Правила дополнили перечень целей, в которых может использоваться полоса отвода, разрешив размещать на условиях договора на откосах выемок, постоянных заборах, строениях, устройствах и других объектах железнодорожного транспорта в границах полосы отвода наружную рекламу.

*Охранные зоны железных дорог*

Для обеспечения безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта кроме полосы отвода могут устанавливаться также охранные зоны, расположенные вдоль полосы отвода.

Охранные зоны устанавливаются в случае прохождения железнодорожных путей в местах, подверженных снежным обвалам, оползням, размывам, селевым потокам, оврагообразованию, карстообразованию и другим опасным геологическим воздействиям, и в районах подвижных песков. Охранные зоны могут устанавливаться также в случае прохождения железнодорожных путей по лесам, выполняющим функции защитных лесонасаждений, в том числе по лесам в поймах рек и вдоль поверхностных водных объектов, и по лесам, где сплошная вырубка древостоя может отразиться на устойчивости склонов гор и холмов и привести к образованию оползней, осыпей, оврагов или вызвать появление селевых потоков и снежных обвалов, повлиять на сохранность, устойчивость и прочность железнодорожных путей.

В границах охранных зон могут быть установлены запреты или ограничения на строительство капитальных зданий и сооружений, устройство временных дорог, вырубку древесной и кустарниковой растительности, удаление дернового покрова, проведение земляных работ, за исключением случаев, когда осуществление указанной деятельности необходимо для работы железнодорожного транспорта. Кроме этого в охранных зонах могут быть запрещены или ограничены распашка земель, выпас скота, выпуск поверхностных и хозяйственно-бытовых вод.

Границы охранных зон обозначаются знаками, которые должны устанавливаться заинтересованными организациями. По территории сельсовета проходит железнодорожная ветка Абакан-Тайшет и ветка к Ирбейскому разрезу с охранной зоной 100 м.

5. Придорожные полосы автомобильных дорог.

В зависимости от интенсивности движения и класса дорог устанавливаются санитарно-защитные зоны. Санитарно-защитной зоной является территория, проходящая по обе стороны вдоль автомобильных дорог.

В пределах придорожных полос автомобильных дорог устанавливается особый режим использования земельных участков (частей земельных участков) в целях обеспечения требований безопасности дорожного движения, а также нормальных условий реконструкции, капитального ремонта, ремонта, содержания таких автомобильных дорог, их сохранности и с учетом перспектив их развития, который предусматривает, что в придорожных полосах автомобильных дорог общего пользования запрещается строительство капитальных сооружений, за исключением: объектов, предназначенных для обслуживания таких автомобильных дорог, их строительства, реконструкции, капитального ремонта, ремонта и содержания; объектов Государственной инспекции безопасности дорожного движения Министерства внутренних дел Российской Федерации; объектов дорожного сервиса, рекламных конструкций, информационных щитов и указателей; инженерных коммуникаций.

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 для автомагистралей устанавливается расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов (далее - санитарные разрывы). Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений.

В соответствии с частью 2 статьи 26 Федерального закона от 8 ноября 2007 г. № 257-ФЗ в зависимости от класса и (или) категории автомобильных дорог федерального значения с учетом перспектив их развития, за исключением автомобильных дорог, расположенных в границах населенных пунктов, ширина каждой придорожной полосы устанавливается от границы полосы отвода таких автомобильных дорог в размере:

1) семидесяти пяти метров - для автомобильных дорог первой и второй категорий;

2) пятидесяти метров - для автомобильных дорог третьей и четвертой категорий;

3) ста метров - для автомобильных дорог, соединяющих административные центры субъектов Российской Федерации с другими населенными пунктами, а также для участковавтомобильных дорог общегопользованияфедерального значения, построенных для объездов городов с численностью населения до двухсот пятидесяти тысяч человек; 4) ста пятидесяти метров - для участков автомобильных дорог, построенных для объездов городов с численностью населения свыше двухсот пятидесяти тысяч человек.

Для защиты застройки от шума и выхлопных газов автомобилей следует предусматривать вдоль дороги полосу зеленых насаждений шириной не менее 10 м.

В пределах придорожных полос автомобильных дорог допускаются:

1) строительство, реконструкция объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности;

2) строительство, реконструкция объектов дорожного сервиса;

3) установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей.

Строительство и реконструкция данных объектов в пределах придорожных полос автомобильных дорог *допускается* при наличии согласия, выданного в письменной форме владельцем автомобильной дороги, содержащего обязательные для исполнения технические требования и условия и осуществляется в соответствии с документацией по планировке территории при соблюдении следующих условий:

1) объекты не должны ухудшать видимость и другие условия безопасности дорожного движения; 2) размещение объектов должно обеспечивать возможность выполнения работ по содержанию и ремонту такой автомобильной дороги и входящих в ее состав дорожных сооружений; 3) выбор места размещения объектов должен осуществляться с учетом возможной реконструкции автомобильной дороги.

По территории сельсовета проходит автодорога Ирбейское – Новая Солянка с охранной зоной 75 м и дорога Ирбейское-Верхняя Уря с охранной зоной 50 м.