



БАТЫМАНОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
КИНЕШЕМСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
ТРЕТЬЕГО СОЗЫВА

РЕШЕНИЕ

Совета Батмановского сельского поселения

Принято  
Совместом Батмановского сельского поселения  
28 декабря 2016 года

О внесении изменений в Правила землепользования и застройки  
Батмановского сельского поселения

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь Уставом Батмановского сельского поселения, учитывая заключение о результатах публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки Батмановского сельского поселения Кинешемского муниципального района от 22 декабря 2016 года, Совет Батмановского сельского поселения Кинешемского муниципального района **решил**:

1. Утвердить прилагаемые изменения, которые вносятся в Правила землепользования и застройки Батмановского сельского поселения утвержденные Решением Совета Батмановского сельского поселения № 63 (103) от 17.10.2012г.
2. Обнародовать настоящее решение в соответствии с частью 8 статьи 42 Устава Батмановского сельского поселения Кинешемского муниципального района Ивановской области и разместить на официальном сайте Кинешемского муниципального района [www.mtkinesh.ru](http://www.mtkinesh.ru) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в разделе «Батмановское сельское поселение».
3. Настоящее решение вступает в силу со дня его подписания.

Председатель Совета  
Батмановского сельского поселения: Бутонина Т.Г.

Глава Батмановского сельского поселения: Кузьмина Н.Г.

с. Батманы  
28 декабря 2016 года № 49



Утверждено  
Решением Совета  
Батмановского сельского поселения  
28 декабря 2016 года № 49

ИЗМЕНЕНИЯ,

которые вносятся в Правила землепользования и застройки Батмановского сельского поселения утвержденные Решением Совета № 63 (103) от 17.10.2012г.

1. В содержании статьи 39 дополнить пунктом:  
«К-Территория объектов культурного наследия (земли историко-культурного назначения)».
2. Абзац 2 пункта 1 статьи 32 дополнить подпунктами:  
« - сельскохозяйственного назначения;  
- лесного фонда».
3. Главу 2.1 дополнить пунктом К:  
«К-Территория объектов культурного наследия (земли историко-культурного назначения)».
4. Статью 39 изложить в новой редакции:

«Статья 39. Назначение территориальных зон и виды разрешенного использования  
Ж - Земли населенных пунктов

В состав жилых зон могут включаться зоны застройки индивидуальными, малоэтажными, среднетажными (до 4 этажей), многоэтажными жилыми домами и жилой застройкой иных видов, в условиях разрешенного вида использования земельных участков. Состав земель населенных пунктов может состоять из территорий различного назначения, которые определяются проектами планировки. Земли населенных пунктов состоят не менее, чем из двух категорий земель: земли общего пользования и земли другого назначения, которые разделены между собой красными линиями. На земли общего пользования административной поселенческой территории назначается хозяйствующий субъект, которому передаются хозяйственно-распорядительные права.

Основные разрешенные виды использования земельных участков:

- отдельно стоящие жилые дома, блокированные жилые дома;
- многоквартирные жилые дома;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- клубы (залы встреч и собраний, кинозалы) многоцелевого и специализированного назначения;
- библиотеки, архивы, информационные центры;
- музеи, выставочные залы;
- спортивные залы;
- аптеки;
- поликлиники, ФАП-ы;
- пункты первой медицинской помощи;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- бани;
- объекты, связанные с отправлением культуры;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);



- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- почтовые ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, прочие подобные объекты бытового обслуживания;
- мастерские по ремонту мелких изделий по индивидуальным заказам (столы, изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованные изделия, изделия народных промыслов);
- магазины товаров первой необходимости площадью не более;
- отделение милиции
- заправочная станция.
- личное подсобное хозяйство
- административные здания.

#### Вспомогательные виды разрешенного использования:

- выращивание сельскохозяйственных культур - цветов, овощей, фруктов;
- строения для содержания животных;
- сады, огороды;
- теплицы;
- оранжереи;
- надворные туалеты;
- индивидуальная трудовая деятельность (без нарушения интересов третьих лиц);
- сараи;
- резервуары для хранения воды;
- отдельно стоящий или встроенный гараж;
- открытая стоянка (до 1 безденной техники);
- противопожарные пруды;
- скважины и колоды;
- котельные

#### Условно разрешенные виды использования:

- средние и большие предприятия

#### Параметры жилой застройки в Батмановском сельском поселении

1. В жилой зоне сельского поселения следует предусматривать одно-, двухквартирные жилые дома усадебного, коттеджного типа, допускаются многоквартирные блокированные дома с земельными участками при квартирах, а также (при соответствующем обосновании) секционные дома высотой до 4 этажей;
2. Преобладающим типом застройки в сельских поселениях являются жилые дома усадебного типа (одноквартирные и двухквартирные блокированные) а также индивидуальное жилищное строительство и для ведения личного подсобного хозяйства для которых, установить предельные минимальные размеры земельного участка – 0,05 Га, и предельные максимальные – 0,5 Га. Для остальных видов определяется проектной документацией.
3. На территории населенных пунктов земли общего пользования должны быть выделены красными линиями, отступ для объектов капитального строительства от красных линий составляет 5 метров.
4. В районах усадебной застройки жилые дома могут размещаться по красной линии жилых улиц в соответствии со сложившимися местными традициями.
5. Требования к минимальным расстояниям между зданиями, а также между крайними строениями и группами строений на приусадебных участках принимаются в соответствии с зооветеринарными, санитарно-гигиеническими, противопожарными требованиями и указываются градостроительных планах земельных участков.

6. Границы соседнего приусадебного участка расстояния по санитарно-бытовым и зооветеринарным требованиям должны быть не менее: от усадебного, одно-двух квартирного дома – 3 м; от постройки для содержания скота и птицы – 4 м; от других построек (бани, гаражи и др.) – 1 м; от стволов высокорослых деревьев – 4 м; среднерослых – 2 м; от кустарника – 1 м (данные нормы носят рекомендательный характер).

7. На земельных участках содержание скота и птицы допускается лишь в районах усадебной застройки. На участках возможно размещение хозяйственных построек для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, бани, а также хозяйственные подвалы и скотопрогонны.

Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до жилых помещений должны быть не менее указанных в таблице

Нормативный разрыв	Поголовье (шт.), не более						
	свиньи	коровы, бычки	овцы, козы	кролики - матки	птица	лошади	нутрии, песцы
10 м	5	5	10	10	30	5	5
20 м	8	8	15	20	45	8	8
30 м	10	10	20	30	60	10	10
40 м	15	15	25	40	75	15	15

8. Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 50 м.

Допускается пристройка хозяйственного сарая, гаража, бани, теплицы к усадебному дому с соблюдением требований санитарных, зооветеринарных и противопожарных норм.

При этом постройки для содержания скота и птицы необходимо приставлять к домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом;

9. При устройстве отдельных стоящих и встроенно-пристроенных гаражей допускается их проектирование без соблюдения нормативов на проектирование мест стоянок автомобилей;

10. На территории малоэтажной жилой застройки усадебного типа предусматривается 100-% обеспеченность машино-местами для хранения и парковки легковых автомобилей.

11. На территории с застройкой жилыми домами усадебного типа стоянки размещаются в пределах отведенного участка;

12. Ограждение земельных участков, примыкающих к жилому дому, должно быть высотой не более 2,0 м. Ограждения перед домом в пределах отступа от красной линии должно быть высотой не более 1,2 м.

13. Ограждение земельного участка возводит собственник (арендатор) данного земельного участка строго на своей территории. Ограждение должно быть непрозрачным высотой до 2 метров. Ограждение из массива высотой более 2 м может быть построено при условии письменного согласия владельца смежного участка.



14. Под индивидуальное жилищное строительство для ведения личного подсобного хозяйства могут использоваться земельный участок в границах поселений (приусадебный земельный участок) и земельный участок за границами поселений (полевой земельный участок).

Приусадебный земельный участок используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением строительных нормативов, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил.

15. Полевой земельный участок используется исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нем зданий и строений.

16. Каждый владелец земельного участка имеет право высадить и содержать на данном земельном участке зеленые насаждения с учетом прав владельцев смежных участков.

17. Высаживать и содержать зеленые насаждения на землях общего пользования имеет право только хозяйствующий субъект, назначенный (уполномоченный) главной поселенной.

18. Разрешения на посадку или вырубку зеленых насаждений на своем земельном участке не требуется. То же относится и к зеленым насаждениям.

## **К - Территория зоны охраны объектов культурного наследия**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зоны охраны объектов культурного наследия устанавливаются в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия в его исторической среде на сопряженных с ними территориях.

Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия и граница охраняемых зон определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

Границы зон охраны объекта культурного наследия (за исключением границ зон охраны особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации и объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия), режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон утверждаются на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия в отношении объектов культурного наследия федерального значения - органом государственной власти субъекта Российской Федерации по согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия, а в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения - в порядке, установленном законами субъектов Российской Федерации.

## **Режим использования земель и градостроительный регламент в границах охранной зоны объектов культурного наследия**

В границах охранных зон объектов культурного наследия устанавливается режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещаящий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и реставрацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия:

- а) запрещение строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (реставрацию) историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;
- б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающиеся их размеров, пропорций и параметров.

использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм;

в) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение размещения рекламы, вывесок, построек и объектов (автостоянок, временных построек, киосков, навесов и т.п.), а также регулирование проведения работ по озеленению;

г) обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защиты от динамических воздействий;

д) сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;

е) благоустройство территории охранных зон, направленное на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия, а также на сохранение и восстановление градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик его историко-градостроительной и природной среды;

ж) иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении.

Реконструкция указанных объектов капитального строительства и их частей может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с режимом и использованием земель и градостроительными регламентами, установленными в границах зон охраны объекта культурного наследия, или путем уменьшения их несоответствия установленным предельным параметрам разрешенного строительства.

Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренными режимами использования земель и градостроительными регламентами, установленными в границах зон охраны объекта культурного наследия.

## **Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- объекты, связанные с отправление культа.

## **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- гостиницы, дома приезжих;
- жилые дома священнослужителей и обслуживающего персонала;
- братские и сестринские корпуса;
- воскресные школы;
- хозяйственные корпуса;
- парковки;
- гаражи;
- магазины товаров первой необходимости;
- аптеки;
- общественные туалеты;
- размещение мест захоронения.

## **Предельные параметры разрешенного использования недвижимости:**

- отступ застройщика от красных линий планировочного элемента: не менее 5 м, если проектом планировки не установлено иное;
- ограду выполнять из декоративных решеток высотой до 2,0 м;
- материал ограды: металл, кирпич, бетон;
- территория храмового комплекса должна быть озеленена не менее 15% площади участка;
- размеры земельных участков приходских храмовых комплексов, включающих основные



здания и сооружения ботанического и вспомогательного назначения, рекомендуемая принимать исходя из удельного показателя - 7 м<sup>2</sup> площади участка на единицу вместимости храма. При строительстве храмовых комплексов в районах стесненной городской застройки допускается уменьшение удельного показателя земельного участка (на 2 м на единицу вместимости), но не более чем на 20 - 25%.

## II - Земли лесного фонда

На территории Батмановского сельского поселения Ивановской области находятся земли лесного фонда, которые имеют эксплуатационные леса-I и защитные леса-II.

К землям лесного фонда относятся лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубки, гарь, редины, проталины и другие).

Порядок использования и охраны земель лесного фонда регулируется Земельным и Лесным кодексами.

Для земель лесного фонда градостроительные регламенты не устанавливаются (ст.32)

### Основные виды разрешенного использования:

- леса;
- лесопарки;
- санатории, профилактории, дома отдыха;
- детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;
- интернаты для престарелых;
- базы отдыха;
- тренировочные базы;
- спортклубы;
- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;
- пляжи;
- долочные и спасательные станции;
- предприятия общественного питания (кафе, рестораны);
- объекты, связанные с управлением культур;
- кемпинги;
- туристические маршруты.

### Вспомогательные виды разрешенного использования:

- элементы дизайна, скульптурные композиции;
- объекты декоративно-монументального искусства;
- малые архитектурные формы;
- санитарно-защитные мероприятия;
- парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования;
- общественные туалеты;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- объекты пожарной охраны;
- места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- игровые площадки;
- спортплощадки;
- пункты оказания первой медицинской помощи.

### Условно разрешенные виды использования:

- очистные сооружения линейной канализации;
- ветеринарные приемные пункты;
- велотреки;
- автодромы, мотодромы;

- ипподромы;
- линейные сооружения.

## Правила использования

1. Осуществляется с предоставлением или без предоставления лесных участков, с изъятием или без изъятия лесных ресурсов. Невыполнение гражданами, юридическими лицами, осуществляющими использование лесов, лесохозяйственного регламента и проекта освоения лесов является основанием для досрочного расторжения договоров аренды лесного участка или договоров купли-продажи лесных насаждений, а также принудительного прекращения права постоянного (бессрочного) пользования лесным участком или безвозмездного срочного пользования лесным участком.

2. Юридические лица, в интересах которых выделяются земельные участки с особыми условиями использования, обязаны обозначить их границы специальными информационными знаками.

3. В пределах земель природоохранного назначения вводятся особый правовой режим использования земель, ограничивающий или запрещающий виды деятельности, которые несовместимы с основным назначением этих земель.

4. На землях лесов запрещается любая деятельность, несовместимая с их назначением.

5. На землях лесов, согласно «Лесному кодексу Российской Федерации от 4 декабря 2006 г. № 200-ФЗ», могут осуществляться следующие виды деятельности:

- проведение рубок главного пользования - в лесах первой группы;
- к лесам первой группы в соответствии с Лесным кодексом относятся леса, основным назначением которых является выполнение водоохранных, защитных, санитарно-гигиенических, оздоровительных и иных функций, а также леса особо охраняемых территорий;

- проведение рубок ухода, санитарных рубок, рубок реконструкции и обновления;
- заготовка живицы, второстепенных лесных ресурсов (линей, коры, бересты и других);

- побочное лесопользование (сенокосение, пастбища скота, размещение ульев и пасек, заготовка древесных соков, заготовка и сбор дикорастущих плодов, ягод, орехов, грибов, других пищевых лесных ресурсов, лекарственных растений и технического сырья и другие);
- пользование участками лесного фонда для нужд охотничьего хозяйства;
- пользование участками лесов для научно-исследовательских, культурно-оздоровительных, туристических и спортивных целей;

- леса могут использоваться для осуществления рекреационной деятельности в целях организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности. При осуществлении рекреационной деятельности в лесах допускается возведение временных построек на лесных участках и осуществление их благоустройства;
- использование лесов для строительства, реконструкции, эксплуатации линий электропередачи, линий связи, дорог, трубопроводов и других линейных объектов устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в соответствии с федеральными законами, законами Ивановской области и нормативными правовыми актами органов Батмановского сельского поселения;

- лесные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам, юридическим лицам в аренду для переработки древесины и иных лесных ресурсов.

## III - Земли промышленности



**Производственная территория** предназначена для размещения промышленных предприятий II и связанных с ними объектов, комплексов научных учреждений с их опытными производствами, коммунально-складских объектов, сооружений внешнего транспорта, путей внесельского и присельского сообщений и разработки полезных ископаемых III.

Предприятия, расположенные на территории Батмановского сельского поселения, требуют организации санитарно-защитных зон согласно действующему законодательству.

#### Основные виды разрешенного использования:

- производственные и коммунальные предприятия III- IV класса;
- объекты складского назначения различного профиля; базы для хранения продукции и материалов; производственные базы жилищно-эксплуатационных служб;
- парки грузового автомобильного транспорта;
- площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- авторемонтные и автосервисные предприятия;
- автозаправочные станции;
- объекты хранения автомобилей: гаражи боксового типа, наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- телефонные и телеграфные станции;
- отделения, участковые пункты милиции;
- научно-исследовательские, проектные и конструкторские организации, связанные с обслуживанием предприятий;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- предприятия общественного питания;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного
- транспорта с местами хранения автобусов, грузовых и легковых автомобилей;
- специализированные магазины оптовой, мелкооптовой, розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
- мажорные, колбасные, сыродельные цехи.

#### Вспомогательные виды разрешенного использования:

- помещения обслуживающего персонала, дежурного аварийного персонала, охраны предприятий;
- производственно-лабораторные корпуса;
- зеленые насаждения специального назначения;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- площадки отдыха, спортивно-оздоровительные объекты для персонала предприятий;
- водозаборы, скважины, колодцы;
- пожарные пруды.

#### Условно разрешенные виды использования:

- предприятия I - II класса;

- антенны сотовой, радиосельской, спутниковой связи.

#### Общие требования

1. Для проведения реконструкции или перепрофилирования производственного объекта не допускается расширение производственных предприятий, если при этом требуется увеличение размера санитарно-защитных зон.
2. В случае негативного влияния производственных зон, расположенных в границах сельских округов и поселений, на окружающую среду следует предусматривать уменьшение мощности, перепрофилирование предприятия или вынос экологически неблагоприятных производственных предприятий из сельских зон сельских округов и поселений.
3. Производственная территориальная зона для строительства новых и расширения существующих производственных предприятий проектируется в соответствии с требованиями правил землепользования и застройки Ивановской области, в соответствии с генеральными планами сельских округов и поселений.
4. Территория производственной зоны должна быть ограждена забором;
5. Земельный участок может быть использован в глубине только при потребности в строении;
6. В случае раздела территории промышленного предприятия на более мелкие, величина каждого должна быть соответствовать строительным нормам и правилам. К каждому участку должен быть обеспечен проезд;
7. Границы земельного участка промпредприятия не должны быть ближе чем на 50м от хвойного леса, 20м – от лиственного леса.
8. Пресельные (минимальные или максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства не подлежат установлению.

#### Нормативные параметры застройки производственных зон

1. С учетом санитарно-защитной зоны минимальный участок промпредприятия принимается в соответствии со строительными нормами и правилами. Санитарно-защитные зоны входят в состав производственной зоны.
2. Производственная зона, занимает площади производственных предприятий и вспомогательных объектов, учреждений и предприятиями обслуживания.
3. Санитарно-защитная зона отделяет производственную территорию от жилой, общественно-деловой, рекреационной зоны, зоны отдыха и других с обязательным обозначением границ специальными информационными знаками.
4. В пределах санитарно-защитных зон не допускается размещать территории:
  - жилых зданий;
  - дошкольных образовательных учреждений;
  - общеобразовательных учреждений;
  - учреждений здравоохранения и отдыха, в том числе парков;
  - спортивных сооружений;
  - других общественных зданий, не связанных с обслуживанием производства;
  - коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
  - предприятий по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полуфабрикатов для фармацевтических предприятий;
  - комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
  - лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;



- участков предприятий, на продукцию которых может быть оказано негативное воздействие выбросами и неблагоприятными физическими факторами в пределах санитарно-защитных зон;

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

## **СН - Земли санитарно-технические, специального и иного назначения, и с особым режимом использования территории**

В состав зон специального назначения включаются земли, занятые кладбищами-СН, скотомогильниками-СН, объектами размещения отходов потребления и иными объектами-СН2, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

### **Разрешенные виды использования земельных участков:**

- Объекты, связанные с отправлением ритуального культа;
- Кладбища;
- Проведение работ по озеленению и благоустройству территории;
- Размещение объектов, связанных с ритуальными услугами;
- Складирование и захоронение отходов;
- Размещение скотомогильников;
- Земли обороны и безопасности;
- Нормы отвода земельных полос, размеры земельных участков необходимых для обеспечения защиты и охраны, порядок их использования, включая особенности хозяйственной, промысловой и иной деятельности, определяются законодательством Российской Федерации.

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

- Технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную в соответствии нормативно-техническими документами;
- Размещение хозяйственно-бытовых объектов;
- Размещение объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, иных подобных объектов, обеспечивающих потребности работников основных и условно разрешенных видов использования;
- Автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки;
- Стоянка специализированного автотранспорта;
- Размещение испарителей загрязненных дождевых и дренажных вод;
- Размещение очистных сооружений;
- Помещения или здания для персонала охраны;
- Попадлки хозяйственные, в том числе для мусоросборников;
- Общественные туалеты.

### **Условно разрешенные виды использования территорий:**

- Размещение сооружения энергообеспечения (электричество, газ);
- Размещение заводов по переработке отходов.

## **Общие требования**

1. Для предприятий, производств и объектов, расположенных на территориях специального назначения, в зависимости от мощности, характера и количества выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ и других вредных физических факторов на основании санитарной классификации устанавливаются санитарно-защитные зоны.

2. Санитарно-защитные зоны отделиют зоны территорий специального назначения с обязательным обозначением границ информационными знаками.

3. Предельные (минимальные или максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства не подлежат установлению.

## **СН-Земли для размещения кладбищ**

1. Не разрешается размещать кладбища на территориях:

- первого и второго поясов зон санитарной охраны источников централизованного водоснабжения и минеральных источников;
- на берегах озер, рек и других открытых водоемов, используемых населением для хозяйственно-бытовых нужд, купания и культурно-оздоровительных целей.

2. Устройство кладбища осуществляется в соответствии с утвержденным проектом, в котором предусматривается:

- обоснованность места размещения кладбища с мероприятиями по обеспечению защиты окружающей среды;
- наличие водопропускного слоя для кладбищ традиционного типа;
- система дренажа;
- обводка территории;
- организация и благоустройство санитарно-защитной зоны;
- характер и площадь зеленых насаждений;
- организация подъездных путей и автостоянок;
- плановое решение зоны захоронений для всех типов кладбищ с разделением на участки, разграниченных по типу захоронений, при этом площадь мест захоронения должна быть не менее 65-70% общей площади кладбища.
- разделение территории кладбища на функциональные зоны (входную, ритуальную, административно-хозяйственную, захоронений, зеленой защиты по периметру кладбища);
- канализование, водо-, тепло-, электроснабжение, благоустройство территории.

3. Размер участка земли на территориях других кладбищ для погребения умершего устанавливается органом местного самоуправления таким образом, чтобы гарантировать погребение на этом же участке земли умершего супруга или близкого родственника.

4. Вновь создаваемые места погребения должны размещаться на расстоянии не менее:

- от границ селитебной территории не менее 300 м;
- от водозаборных сооружений централизованного источника водоснабжения населения не менее 1000 м с подтверждением достаточности расстояния расчетами поясов зон санитарной охраны водозаборника и временных фильтрант;
- в сельских населенных пунктах, в которых используются колоды, каптажи, родники и другие природные источники водоснабжения, при размещении кладбищ выше по потоку грунтовых вод, санитарно-защитная зона между кладбищем и населенным пунктом обеспечивается в соответствии с результатами расчетов очистки грунтовых вод и данными лабораторных исследований.

### **Примечания:**



1 После закрытия кладбища по истечении 25 лет после последнего захоронения расстояния до жилой застройки могут быть сокращены до 100 м.

2 В Батмановском сельском поселении, подлежащему реконструкции, расстояние от кладбищ до стен жилых домов, зданий детских и лечебных учреждений допускается уменьшать, по согласованию с местными органами санитарного контроля, но принимать не менее 100 м.

6. Территории санитарно-защитных зон должны быть спланированы, благоустроены и озеленены, иметь транспортные и инженерные коридоры. Процент озеленения определяется расчетным путем из условия участия растительности в регулировании водного режима территории.

7. На территориях санитарно-защитных зон кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения не разрешается строительство зданий и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов.

По территории санитарно-защитных зон и кладбищ запрещается прокладка сетей централизованного хозяйственно-питьевого водоснабжения.

8. При переносе кладбищ и захоронений следует проводить рекультивацию территорий и участков. Использование грунтов с ликвидированных мест захоронений для планировки жилой территории не допускается.

Использование территории места потребления разрешается по истечении двадцати лет с момента его переноса. Территория места потребления в этих случаях может быть использована только под зеленые насаждения. Строительство зданий и сооружений на этой территории запрещается.

Размер санитарно-защитных зон после переноса кладбищ, а также закрытых кладбищ для новых потреблений по истечении кладбищенского периода остается неизменной.

### СН1 - Земли для размещения скотомогильников

1. Скотомогильники (биотермические ямы) предназначены для обезвреживания, уничтожения скитанием или захоронения биологических отходов (трупов животных и птиц, ветеринарных конфискатов, вываленных на убойных пунктах, холодильниках, в мясоперерабатывающих организациях, рынках, организациях торговли и других организациях; других отходов, получаемых при переработке пищевого и непищевого сырья животного происхождения).

2. Размер санитарно-защитной зоны от скотомогильника (биотермической ямы) до:

- жилых, общественных зданий, животноводческих ферм (комплексов) — 1000 м;
  - скотопрогонных и пастбищ — 200 м;
  - автомобильных, железных дорог в зависимости от их категории — 60-300 м.
3. Размещение скотомогильников (биотермических ям) в водоохранной, лесопарковой и заповедной зонах категорически запрещается.
4. Территория скотомогильника (биотермической ямы) проектируется с отражением глухим забором высотой не менее 2 м с въездными воротами. С внутренней стороны забора по всему периметру проектируется траншея глубиной 0,8 — 1,4 м и шириной не менее 1,5 м и переходной мост через траншею.

5. Рядом со скотомогильником проектируют помещение для вскрытия трупов животных, хранения дезинфицирующих средств, инвентаря, спецодежды и инструментов.

6. К скотомогильникам (биотермическим ямам) предусматриваются подземные пути в соответствии с требованиями раздела «Зоны транспортной инфраструктуры» настоящих нормативов.

### СН2 - Земли для размещения полигонов для твердых бытовых отходов

1. Полигоны твердых бытовых отходов (ТБО) являются специальными сооружениями, предназначенными для изоляции и обезвреживания ТБО, и должны гарантировать санитарно-эпидемиологическую безопасность населения.

Полигоны могут быть организованы для любых по величине населенных пунктов. Рекомендуется проектирование централизованных полигонов для групп населенных пунктов.

2. Размер санитарно-защитной зоны от жилой застройки до границ полигона — 500 м. Размер санитарно-защитной зоны может увеличиваться при расчете газообразных выбросов в атмосферу. Санитарно-защитная зона должна иметь зеленые насаждения.

3. Не допускается размещение полигонов:

- на территории зон санитарной охраны водоемчиков и минеральных источников;
  - в местах выхода на поверхность трещиноватых пород;
  - в местах массового отхода населения и оздоровительных учреждений.
- Полигоны ТБО размещаются на участках, где выявлены глины или тяжелые суглинки, а грунтовые воды находятся на глубине более 2 м. Не используются под полигоны болота глубиной более 1 м и участки с выходами грунтовых вод в виде ключей.

4. Полигон для твердых бытовых отходов размещается на ровной территории, исключаяшей возможность срыва атмосферными осадками части отходов и загрязнения ими прилегающих земельных площадей и открытых водоемов, вблизи расположенных населенных пунктов. Допускается отвод земельного участка под полигоны ТБО на территории оврагов, начиная с его верховьев, что позволяет обеспечить сбор и удаление поверхностных вод путем устройства перехватывающих напорных каналов для отвода этих вод в открытые водоемы.

5. По периметру всей территории полигона ТБО проектируется легкое ограждение или ошутительная траншея глубиной более 2 м или вал высотой не более 2 м. В отвале полигона устраивается шпалабум у производственно-бытового здания.

6. На выезде из полигона предусматривается контрольно-дезинфицирующая установка с устройством бетонной ванны для холодной части мусоровозов. Размеры ванны должны обеспечивать обработку холодной части мусоровозов.

7. К полигонам ТБО проектируются подъездные пути.

### Т - Земли транспортной инфраструктуры.

На территории Батмановского сельского поселения Ивановской области находятся сооружения и коммуникации транспортной инфраструктуры, которые могут располагаться в составе всех территориальных земель.

Землями транспорта признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов автомобильного, внутреннего водного, железнодорожного, воздушного и иных видов транспорта и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным Земельным Кодексом РФ, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Для земель транспортной инфраструктуры градостроительные регламенты не устанавливаются (ст. 32).

### Разрешенные виды использования земельных участков:

- мotelin;
- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;
- предприятия по обслуживанию транспортных средств;
- предприятия общественного питания;



-магазины;  
-предприятия;  
-учреждения и организации железнодорожного транспорта, расположенные на предоставленных им земельных участках для осуществления возложенных на них специальных задач по эксплуатации, содержанию, строительству, реконструкции, ремонту, развитию наземных и подземных зданий, строений, сооружений, трубопроводов, устройств и других объектов железнодорожного транспорта.

#### **Вспомогательные виды использования земельных участков**

-сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;  
-предприятия по обслуживанию транспортных средств;  
-инженерные сооружения.

#### **Условно разрешенные виды использования**

-промышленные предприятия.

Порядок установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог определяется Правительством Российской Федерации.

#### **СХ - Земли сельскохозяйственного использования**

Для земель сельскохозяйственного использования градостроительные регламенты не устанавливаются (ст. 32).

Предельные (минимальные или максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства не подлежат установлению.

В состав земель сельскохозяйственного использования включаются:

- пашни, сенокосы, пастбища, земли, занятые многолетними насаждениями (садами и другими);  
- земли, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, дачного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения, земель, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных воздействий, замкнутыми водоемами, и резервные земли для развития объектов сельскохозяйственного назначения.

#### **Основные виды разрешенного использования земельных участков:**

-Колодцы, скважины, закрытые водоемы;  
-Производства и предприятия  
1) Хранения фруктов, овощей, картофеля, зерна.  
2) Материальные склады.  
3) Хозяйств с содержанием животных (свинарники, коровники, питомники, конюшни, зверофермы) до 50 голов.  
4) Рыбное хозяйство;  
5) Малые предприятия и печи малой мощности: по переработке мяса до 5 т/сутки, молока – до 10 т/сутки, производство хлеба и хлебобулочных изделий – до 2,5 т/сутки, рыбы – до 10 т/сутки, предприятия по производству кондитерских изделий до 0,5 т/сутки;  
6) производство фруктовых и овощных соков.

7) предприятия по переработке и хранению фруктов и овощей.

8) валяльные мастерские;

9) тепличные и парниковые хозяйства

10) предприятия по производству пива (без солодовен).

11) Склады для хранения минеральных удобрений, агрохимикатов до 50т.

12) Склады сухих минеральных удобрений и химических средств защиты растений (зона устанавливается и до предприятий по переработке и хранению пищевой продукции).

13) Мемориальные объекты с использованием животноводческих стоков.

14) Печи по приготовлению кормов, включая использование пищевых отходов.

15) Стоянки и парки по ремонту, технологическому обслуживанию и хранению автомобилей и сельскохозяйственной техники.

16) Хозяйства с содержанием животных (свинарники, коровники, питомники, конюшни, зверофермы) до 100 голов.

17) Склады горюче-смазочных материалов.

-Артельные и семейные фермы по выращиванию сельскохозяйственных животных и птиц

-Цеха по переработке молока, в том числе по производству сыра;

-Рынки, торговые зоны во временных сооружениях;

-Все виды животноводческой деятельности;

-Все виды растениеводства, садоводства, кроме запрещенных законом;

-Подсобные хозяйства;

-Гаражи;

-Автопарки грузового транспорта;

-Антенные поля, радио и телевизионные вышки.

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков**

-Для всех основных и условно разрешенных видов использования вспомогательными видами разрешенного использования являются следующие:

-Технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную в соответствии нормативно-техническими документами;

-Объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, иные подобные объекты, обеспечивающие потребности работников основных и условно разрешенных видов использования;

-Для объектов, требующих постоянного присутствия охраны - помещения или здания для персонала охраны;

-Объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

-Автомобильные проселки и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки;

-Площадки хозяйственные, в том числе для мусоросборников;

-Общественные туалеты (кроме встроенных в жилые дома, детские учреждения).

-На территории земельного участка суммарная общая площадь объектов вспомогательных видов использования не должна превышать общей площади объектов основных и условно разрешенных видов использования, разрешенных в зданиях.

-Для земельных участков с объектами основных и условно разрешенных видов использования, представляющих площадками или открытыми сооружениями (рынки, автомобильные стоянки, и т.п.), территория отводимая под вспомогательные виды использования, не должны превышать 25% от площади земельного участка.



#### Условно разрешенные виды использования земельных участков:

- Магистральные инженерные сети;
- Производства, относящиеся к I классу (санитарно-защитная зона 1000м);
- 1) Свинофермы;
- 2) Птицефабрики с содержанием более 400 тыс. кур-несушек и более 3 млн. бройлеров в год.
- 3) Комплексы крупного рогатого скота.
- 4) Открытые хранилища навоза и помета.
- Производства, относящиеся к II классу (санитарно-защитная зона 500м):
- 1) Свинофермы до 12 тыс. голов.
- 2) Фермы крупного рогатого скота от 1200 до 2000 коров и до 6000 скотомест для монодояка.
- 3) Фермы звероводческие (норки, лисы и др.).
- 4) Фермы птицеводческие от 100 тыс. до 400 тыс. кур-несушек и от 1 до 3 млн. бройлеров в год.
- 5) Открытые хранилища биологически обработанной жидкой фракции навоза.
- 6) Закрытые хранилища навоза и помета.
- 7) Склады для хранения ядохимикатов свыше 500 т.
- 8) Производства по обработке и протравлению семян.
- 9) Склады сжиженного аммиака.
- Производства, относящиеся к III классу (санитарно-защитная зона 300м):
- 1) Фермы крупного рогатого скота менее 1200 голов (всех специализаций), фермы коневодческие.
- 2) Фермы овец/оводческие на 5 - 30 тыс. голов.
- 3) Фермы птицеводческие до 100 тыс. кур-несушек и до 1 млн. бройлеров.
- 4) Площадки для буртования помета и навоза
- 5) Склады для хранения ядохимикатов и минеральных удобрений более 50 т.
- 6) Обработка сельскохозяйственных угодий пестицидами с применением тракторов (от границ поля до населенного пункта).
- 7) Кролиководческие фермы.
- Цеха по переработке мяса, птицы;

#### Р - Территории рекреации

Рекреационные земли предназначены для рекреационной и культурно-оздоровительной деятельности. Рекреационные территории накладываются на другие территории, что дает возможность размещения дополнительных функций в этих зонах, а именно:

Для территории рекреации градостроительные регламенты не устанавливаются (ст. 32).

#### Основные виды использования земельных участков

- Санатории;
- Дома отдыха;
- Спортивно-оздоровительные учреждения, в т.ч. детские;
- Пансионаты;
- Кемпинги;
- Базы отдыха;
- Пляжи;
- Спортивные и игровые площадки;
- Загородные рестораны;
- Кафе;

- Центры развлечений;
- Пункты проката;
- Зоны охраны объектов культурного наследия
- Туристические маршруты.

#### Вспомогательные виды использования земельных участков

- Автостоянки;
- Необходимые инженерные сооружения.

#### Условно разрешенные виды использования

- Велотреки;
- Авто-, мотодромы;
- Ипподромы.

#### Общие требования

На рекреационных территориях не допускается строительство новых и расширение действующих промышленных, коммунально-складских и других объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией указанных объектов.

На особо охраняемых природных рекреационных территориях любая деятельность осуществляется согласно статусу территории и режимам особой охраны.

Допускается размещать автостоянки, необходимые инженерные сооружения. Размеры стоянок автомобилей, размещаемых у границ лесопарков, зон отдыха следует принимать в соответствии с общепринятыми природоохранными требованиями.

5. В часть 3 статьи 42 перечень нормативных актов, содержащих нормы регулирования землепользования и застройки изложить в новой редакции;

«Перечень нормативных правовых актов, содержащих нормы регулирования землепользования и застройки».

Градостроительный кодекс Российской Федерации;

Земельный кодекс Российской Федерации;

Водный кодекс Российской Федерации;

Федеральный закон от 29.12.2004 № 402-ФЗ «О введении в действие

Градостроительного кодекса Российской Федерации»;

Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия

(памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

Федеральный закон от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании»;

Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре

недвижимости»;

постановление Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об

утверждении Положения о признании помещения жилищным помещением, жилого

помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и

подлежащим сносу»;

постановление Правительства Российской Федерации от 19.01.2006 № 20 «Об

инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства,

реконструкции объектов капитального строительства»;

Федеральный закон от 02.07.2005 № 80-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный

закон «О лицензировании отдельных видов деятельности», Федеральный закон «О защите

прав юридических и индивидуальных предпринимателей при проведении

государственного контроля (контроля) и Кодекс Российской Федерации об

административных правонарушениях»;



постановление Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 № 83 «Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения»;

постановление Правительства Российской Федерации от 05.03.2007 № 145 «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий»;

приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

приказ Министров России от 06.06.2016 № 400/пр «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка»;

Закон Ивановской области от 14.07.2008 № 82-ОЗ «О градостроительной деятельности на территории Ивановской области»;

постановление Правительства Ивановской области от 06.11.2009 № 313-п «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Ивановской области»;

Положение о порядке организации и проведения публичных слушаний в Батмановском сельском поселении, утвержденное решением Совета Батмановского сельского поселения от 15.03.2011 № 6 (46);

Положение о комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки Батмановского сельского поселения Кинешемского муниципального района Ивановской области, утвержденное постановлением администрации Батмановского сельского поселения от 09.08.2011 № 52.»