



Муниципальное образование
"Обуховское сельское поселение"

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Село Захаровское
«Обуховское сельское поселение»
Свердловская область



2012

**ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И
ЗАСТРОЙКИ**

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Оглавление

| | |
|---|-----------|
| ГЛАВА 1. СИСТЕМА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ | 4 |
| Статья 1.1. Определение понятия «градостроительный регламент»..... | 4 |
| Статья 1.2. Унифицированные регламенты..... | 4 |
| ГЛАВА 2. ЗОНАЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ЦЕЛЕВОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ | 6 |
| Статья 2.1. Ж – Жилые зоны..... | 6 |
| Статья 2.2. О – Общественно-деловые зоны | 8 |
| Статья 2.3. П1 – Производственная зона | 12 |
| Статья 2.4. П2 – Коммунально-складская зона..... | 13 |
| Статья 2.5. И – Зона инженерной инфраструктуры..... | 14 |
| Статья 2.6. Т – Зона транспортной инфраструктуры..... | 14 |
| Статья 2.7. Сх1 – Зона сельскохозяйственных угодий..... | 16 |
| Статья 2.8. Сх2 – Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения..... | 16 |
| Статья 2.9. Р – Зона рекреационного назначения..... | 17 |
| Статья 2.10. Сп1 – зоны специального назначения, связанная с захоронениями | 18 |
| Статья 2.11. ТОП – территория общего пользования..... | 18 |
| ГЛАВА 3. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЗОНАХ ДЕЙСТВИЯ ФАКТОРОВ ОГРАНИЧЕНИЙ | 20 |
| Статья 3.1. Регламенты ограничений в зонах влияния природных и техногенных факторов | 20 |
| Статья 3.2. Регламенты, обусловленные экологическими и санитарно-гигиеническими ограничениями..... | 21 |
| Статья 3.3. Регламенты ограничений по требованиям охраны объектов транспортной инфраструктуры..... | 25 |
| Статья 3.4. Регламенты ограничений по требованиям охраны объектов инженерной инфраструктуры..... | 27 |
| ГЛАВА 4. ПОРЯДОК ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ, НЕ СООТВЕТСТВУЮЩИХ РЕГЛАМЕНТУ..... | 35 |
| Статья 4.1. Определение понятия «несоответствие регламенту»..... | 35 |
| Статья 4.2. Использование и строительные изменения объектов, не соответствующих регламенту | 35 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 1..... | 36 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 2..... | 38 |

| | |
|-------------------|----|
| ПРИЛОЖЕНИЕ 3..... | 39 |
|-------------------|----|

ГЛАВА 1. СИСТЕМА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ

Статья 1.1. Определение понятия «градостроительный регламент»

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

Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

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

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

Юридическая основа регламентов изложена в статье 36 Главы 4 Градостроительного Кодекса РФ.

Статья 1.2. Унифицированные регламенты

В состав градостроительного регламента включаются:

1) Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

- основные виды разрешенного использования;
- условно разрешенные виды использования;
- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- иные показатели.

3) Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Предельные параметры разрешенного строительства устанавливаются на основе:

- местных нормативов градостроительного проектирования (МНПП) при их наличии;
- нормативов градостроительного проектирования Свердловской области (при отсутствии местных нормативов);
- свода правил СП 42.13330.2011 «ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА ГОРОДСКИХ И СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ» (дата введения 2011-05-20).

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

Установление видов и границ территориальных зон, а также требований к предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах территорий элементов планировочной структуры, не подлежащих в соответствии с генеральным планом градостроительному преобразованию, осуществляется на основе фактического использования территории.

Установление видов и границ территориальных зон в пределах территорий элементов планировочной структуры, подлежащих в соответствии с документами территориального планирования градостроительному преобразованию, осуществляется в соответствии с функциональным зонированием, установленным документами территориального планирования.

Уточнение видов и границ территориальных зон, а также установление требований к предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, подлежащих в соответствии с документами территориального планирования градостроительному преобразованию, осуществляется на основе проектов планировки и межевания соответствующих территорий.

ГЛАВА 2. ЗОНАЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ЦЕЛЕВОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Статья 2.1. Ж – Жилые зоны

Жилые зоны предназначены в качестве **основной функции** для постоянного проживания населения и с этой целью подлежат застройке многоквартирными жилыми домами: многоэтажными (выше 5 этажей), малой и средней этажности (до 5 этажей включительно), жилыми домами с приквартирными участками и без таковых, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

В жилых зонах допускается в качестве **сопутствующей функции** размещение отдельно стоящих, встроено-пристроенных объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, в основном, данного жилого образования, культовых зданий, автостоянок, промышленных и коммунально-складских объектов, для которых не требуется организация санитарно-защитных зон.

В пределах жилых зон предусматриваются территории общественных центров обслуживания населения.

2.1.1. Ж-1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Зона предназначена для проживания в сочетании с ведением ограниченного личного подсобного хозяйства, отдыха или индивидуальной трудовой деятельности.

Предельные размеры земельных участков для усадебных, многоквартирных блокированных жилых домов устанавливаются специальными правовыми актами органа местного самоуправления.

Режим использования приквартирных участков определяется градостроительной документацией с учетом законодательства Российской Федерации.

Основные виды разрешенного использования.

Индивидуальные жилые дома с земельными участками для ведения личного подсобного хозяйства

Блокированные индивидуальные жилые дома с приквартирными земельными участками.

Условно разрешенные виды использования

Индивидуальная трудовая деятельность в пределах приквартирного участка, требующая согласования соответствующих служб государственного надзора (санитарного, противопожарного и др.).

Объекты отправления культа.

Производственные, коммунальные и складские объекты

Объекты торговли, объекты общественного питания, объекты бытового обслуживания, общественные бани, объекты медицинского и фармацевтического обслуживания, объекты досуга, участковые пункты милиции, объекты связи, объекты автосервиса (при условии создания санитарно-защитной зоны), жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.

Вспомогательные виды разрешенного использования

Хозяйственные постройки (гараж, баня, теплицы, сараи, надворный туалет, навесы и тому подобное).

Огород, сад.

Детские игровые площадки, спортплощадки – в общественной зоне.

Объекты пожарной охраны (гидранты, щиты с инвентарем, резервуары и проч.) – в общественной зоне и (или) на участках.

Хозяйственные площадки и площадки для мусоросборников.– в общественной зоне.

Объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для обеспечения объектов, расположенных на земельных участках основного вида и условно-разрешенного вида использования.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Минимальная площадь участков – 0.06 га.

Максимальная площадь участка – 0.15 га.

Этажность жилого дома от 1 до 3 этажей.

Коэффициент застройки – ___

Коэффициент плотности застройки – ___

Для нового строительства индивидуальный жилой дом должен отступать от красной линии магистральных улиц не менее чем на 5 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и до проезжей части внутриквартальных проездов должно быть не менее 5 м.

Минимальная площадь приквартирных участков – 0.2 га.

Максимальная площадь приквартирных участков – 0.6 га.

В зонах индивидуальной застройки расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, по санитарным и бытовым условиям должно быть не менее 6 м.

Размещение объектов пожарной охраны в соответствии с СНиП 2.04.02.-84

Расстояние от площадки для мусоросборников до площадок для игр детей, отдыха взрослых и занятий физкультурой следует принимать не менее 20 м.

2.1.2. Ж-2 – Зона застройки малоэтажными жилыми домами

Зона предназначена для проживания населения с включением в состав жилого образования отдельно стоящих и встроено-пристроенных объектов повседневного обслуживания.

Основные виды разрешенного использования

Многоквартирные (более одной квартиры) 1-3-этажные жилые дома секционного либо блокированного типа без приусадебных и приквартирных земельных участков.

Условно разрешенные виды использования

Культовые объекты.

Станции скорой медицинской помощи.

Клубные помещения многоцелевого и специализированного назначения.

Производственные, коммунальные и складские объекты класса санитарной вредности не выше V.

Вспомогательные виды разрешенного использования

Объекты дошкольного воспитания.

Школы общеобразовательные.

Объекты торговли, объекты общественного питания, гостиницы, общежития, объекты бытового обслуживания, объекты медицинского и фармацевтического обслуживания, объекты досуга, офисы на 1-2 этажах (кроме жилых домов, расположенных внутри жилых кварталов), участковые пункты милиции, жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы, коллективные овощные погреба.

Внутриквартальные блоки хозяйственных построек (гаражи, сараи, надворные туалеты)

Детские, спортивные площадки.

Хозяйственные площадки и площадки для мусоросборников.

Открытые стоянки для временного хранения легковых автомобилей.

Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи

Объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для обеспечения объектов, расположенных на земельных участках основного вида и условно-разрешенного вида использования.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Коэффициент застройки – ___

Коэффициент плотности застройки-___

Расстояния между жилыми, жилыми и общественными зданиями, а также, размещаемыми в застройке производственными зданиями, следует принимать на основании расчётов инсоляции и освещённости в соответствии требованиям санитарных правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий».

Проходы, проезды и подъезды к зданиям, сооружениям и строениям, противопожарные расстояния между ними должны соответствовать требованиям Федерального закона от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Минимальные расстояния между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2 – 3 этажа должны быть не менее 15 м.

Расстояние от площадки для мусоросборников до площадок для игр детей, отдыха взрослых и занятий физкультурой следует принимать не менее 20 м.

В случаях нового строительства и развития застроенных территорий жилыми домами секционного типа размещение площадок для мусоросборников следует предусматривать на территориях общего пользования вдоль проезжей части улиц не ближе 15 метров от окон дома, но не далее чем 150 м от входа в дом.

Статья 2.2. О – Общественно-деловые зоны

Общественно-деловые зоны предназначены для преимущественного размещения объектов здравоохранения, культуры, просвещения, связи, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также учреждений среднего профессионального и высшего образования, научно-исследовательских,

административных учреждений, культовых объектов, центров деловой, финансовой и общественной активности, стоянок автомобильного транспорта и иных зданий и сооружений.

2.2.1. 01 – Зона делового, общественного и коммерческого назначения

Основные виды разрешенного использования

Административные и офисные здания.

Объекты торговли.

Объекты общественного питания.

Объекты бытового обслуживания.

Объекты досуга.

Кредитно-финансовые учреждения.

Объекты связи и телевидения.

Торговые, торгово-развлекательные комплексы.

Театры.

Концертные залы.

Кинотеатры.

Музеи.

Библиотеки.

Выставочные залы.

Художественные галереи, салоны.

Дома культуры.

Дома творчества.

Клуб.

Центры культуры и искусств.

Центры ремесел и промыслов.

Цирки.

Зоопарки.

Планетарии.

Филармония.

Аквапарк.

Храмовые комплексы.

Монастыри.

Культовые здания всех вероисповеданий.

Спортивный центр.

Стрельбище.

Тир.

Лыжная база.

Лодочная станция, яхт-клуб.

Стадион, спортивная арена.

Спортивный зал.

Спортивное сооружение с ледовым покрытием закрытое.

Конно-спортивная база.
Ипподром.
Велотрек.
Автодром, мотодром, картинг.
Корт крытый и открытый.
Физкультурно-спортивный комплекс.
Спортивно-культурный комплекс.

Условно разрешенные виды использования

Строительство многоэтажных жилых домов 5 этажей и выше, в том числе смешанного использования с квартирами на верхних этажах.

Общежития.
Бани.
Гостиницы.
Мотодромы.
Ипподромы (с конюшнями).

Вспомогательные виды разрешенного использования

Объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для обеспечения объектов, расположенных на земельных участках основного вида и условно-разрешенного вида использования.

Объекты служебного назначения для обеспечения основной деятельности.

Отдельно стоящие или встроенные гаражи и ремонтные мастерские служебного пользования.

Парки, скверы, элементы благоустройства.
Участковые пункты милиции.
Общественные туалеты.
Объекты пожарной охраны.
Площадки детские, спортивные, для отдыха.
Жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.
Объекты досуга, культуры и искусства.
Паркинги подземные и наземные.

Стоянки открытые наземные, необходимые для обслуживания объектов, расположенных на земельных участках основного вида разрешенного использования.

Воскресные школы.
Дома для священников и обслуживающего персонала.
Объекты, сопутствующие отправлению культа.
Пункты оказания первой медицинской помощи.
Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

2.2.2. О2 – Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения

Основные виды разрешенного использования

Больницы, роддома, госпитали общего типа.
Поликлиники.
Фельдшерско-акушерский пункт.

Станции скорой медицинской помощи.
Аптеки базовые
Профилактории.
Научно-исследовательские, лабораторные корпуса.
Пункты оказания первой медицинской помощи.

Учреждения профессионального образования.
Учреждения среднего специального образования.
Университеты, институты.
Общежития студентов.
Научно-исследовательские институты
Проектные институты
Библиотеки;
Архивы
Детские дошкольные учреждения.
Начальные школы.
Школы неполного среднего образования.
Средние общеобразовательные учреждения.
Школы искусств.
Художественные школы.
Музыкальные школы.
Школы-интернаты.
Специальные школы.
Учреждения дополнительного образования.
Центры детского творчества.
Объекты бытового обслуживания.

Условно разрешенные виды использования

Больницы психиатрические, туберкулезные, наркологические и другие специализированные клиники.
Культовые объекты.
Пансионаты для престарелых и инвалидов.
Дома ребенка.
Объекты торговли.
Объекты досуга.

Вспомогательные виды разрешенного использования

Жилые дома для медперсонала.
Общежития для медперсонала.
Спортзалы.
Бассейны.
Объекты связи.
Гостиницы.
Объекты складского назначения для обеспечения основной деятельности.
Площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха.
Объекты пожарной охраны.

Элементы благоустройства и зеленые насаждения.

Стоянки открытые наземные, необходимые для обслуживания объектов, расположенных на земельных участках основного вида и условно разрешенного использования.

Объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для обеспечения объектов, расположенных на земельных участках основного вида и условно-разрешенного использования.

Отдельно стоящие или встроенные гаражи и ремонтные мастерские служебного пользования.

Жилые дома для преподавателей и научных сотрудников с комплексом сопутствующих устройств и объектов жизнеобеспечения.

Опытно-производственные цеха, мастерские и автодромы в составе учебного заведения.

Опытно-производственные цеха и мастерские в составе НИИ и КБ

Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Предприятия общественного питания.

Офисные здания;

Пришкольные участки, теплицы.

Статья 2.3. П1 – Производственная зона

Застройка территории производственными предприятиями с технологическими процессами, являющимися источниками выделения производственных вредностей в окружающую среду, и организация санитарно-защитных зон (далее - СЗЗ) от этих предприятий. Отнесение территории к определенному классу производится в соответствии с санитарной классификацией промышленных предприятий, установленной СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Благоустройство территории производственной и санитарно-защитной зон осуществляется за счет собственников производственных объектов

Основные виды разрешенного использования

Производственная зона I класса - предприятия и производства с СЗЗ 1000 и более м.

Производственная зона II класса - предприятия и производства с СЗЗ 500 м.

Производственная зона III класса - предприятия и производства с СЗЗ 300 м.

Производственная зона IV класса - предприятия и производства с СЗЗ 100 м.

Производственная зона V класса - предприятия и производства с СЗЗ 50м.

Вспомогательные виды разрешенного использования

Административные, офисные здания.

Ведомственные научно-исследовательские институты и их производственные лаборатории.

Предприятия общественного питания.

Склады.

Объекты инженерного обеспечения предприятий.

Пожарные депо.

Стоянки открытые наземные.

Паркинги подземные и наземные.
Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Статья 2.4. П2 – Коммунально-складская зона

Основные виды разрешенного использования

Склад.
Склад ГСМ.
Таможенный склад.
Оптовый распределительный склад.
Склад коммерческого общего пользования.
Склад розничный.
Склад военный.
Склад временного хранения.
Склад долгосрочного хранения.
Нефтебаза.
Фабрики-химчистки.
Фабрики-прачечные;
Банно-прачечные комбинаты.
Ветлечебницы
Бани.
Пожарные депо.
Подстанция скорой медицинской помощи.
Прачечные производительностью до 500 кг белья в смену.
Мини-химчистки, мини-прачечные производительностью не более 20 кг/ч.
Отдельно стоящие мастерские.
Автоматические телефонные станции.
Голубятни.
Торговые комплексы оптовой торговли, мелкооптовые рынки, продовольственные рынки и рынки промышленных товаров.
Одноэтажные боксы гаражей.
Многоэтажные гаражи.
Одно и двухэтажные постройки типа сарай, хлев и т. п.
Погреба, овощные ямы
Вспомогательные виды разрешенного использования
Административные, офисные здания.
Объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для обеспечения объектов, расположенных на земельных участках основного вида использования.
Стоянки открытые наземные, необходимые для обслуживания объектов, расположенных на земельных участках основного вида разрешенного использования.
Паркинги подземные и наземные.
Объекты обслуживания, общественного питания и торговли
Производственные объекты класса санитарной вредности не выше V.

Статья 2.5. И – Зона инженерной инфраструктуры

Застройка зоны предприятиями, зданиями и сооружениями, выполняющими функции инженерного обеспечения территорий, в том числе:

Основные виды разрешенного использования

Объекты капитального строительства электроэнергетики, в том числе:

- электростанции;
- распределительные станции, подстанции и пункты;
- высоковольтные линии электропередач напряжением более 10 кВ.

Объекты капитального строительства теплоснабжения, в том числе:

- теплоэлектростанции;
- котельные;
- тепловые пункты;
- магистральные теплотрассы.

Объекты капитального строительства газоснабжения, в том числе:

- газораспределительные пункты;
- газопроводы высокого давления.

Объекты капитального строительства водоснабжения, в том числе:

- водозаборные сооружения;
- станции водоподготовки;
- станции подъема;
- водонапорные башни;
- магистральные водоподводящие трубопроводы.

Объекты капитального строительства водоотведения, в том числе:

- канализация;
- дренаж;
- очистные сооружения;
- канализационная насосная станция (КНС);
- канализационные очистные сооружения (КОС).

Объекты капитального строительства нефтеснабжения, в том числе:

- нефтепроводы;
- нефтехранилище, нефтебаза.

Вспомогательные виды разрешенного использования

Административные, офисные здания.

Предприятия общественного питания.

Склады.

Объекты связи.

Гаражи и ремонтные мастерские служебного пользования.

Стоянки открытые наземные, необходимые для обслуживания объектов, расположенных на земельных участках основного вида разрешенного использования.

Статья 2.6. Т – Зона транспортной инфраструктуры

Основные виды разрешенного использования

Объекты капитального строительства железнодорожного транспорта, в том числе:

- железная дорога;

- станция железнодорожная;
- вокзал железнодорожный/депо.

Объекты капитального строительства автомобильного транспорта, в том числе:

- автовокзал;
- автостанция;
- автобусный парк;
- автозаправочная станция;
- автогазозаправочная станция;
- станция технического обслуживания;
- автомойка;
- автокемпинг, мотель;
- таксомоторные парки;
- стоянки (парки) грузового междугородного автотранспорта;
- автомобильные дороги федерального, регионального и местного значения вне границ населённых пунктов.

Объекты капитального строительства воздушного транспорта, в том числе:

- международный аэропорт;
- внутрироссийский аэропорт;
- аэродром;
- вертодром;
- вертолетная площадка;
- летное поле;
- взлетно-посадочная полоса;
- аэровокзал;
- объект единой системы организации воздушного движения.

Объекты капитального строительства водного транспорта, в том числе:

- речные порты;
- причалы для пассажирских и грузовых судов;
- лодочные станции.

Вспомогательные виды разрешенного использования

Административные, офисные здания.

Грузовые терминалы.

Склады, ангары.

Объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для обеспечения объектов, расположенных на земельных участках основного вида использования.

Гостиницы, кемпинги, мотели.

Объекты обслуживания персонала.

Общежития для персонала.

Стоянки открытые наземные, необходимые для обслуживания объектов, расположенных на земельных участках основного вида разрешенного использования.

Паркинги подземные и наземные.

Предприятия общественного питания.

Пункты оказания первой медицинской помощи.

Статья 2.7. Сх1 – Зона сельскохозяйственных угодий

Зона сельскохозяйственного использования предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом.

Основные виды разрешенного использования

Пашня
Сенокос
Пастбище
Залежи
Многолетние насаждения
Сад
Виноградник
Огород
Лесополосы

Вспомогательные виды разрешенного использования

Инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельского хозяйства

Статья 2.8. Сх2 – Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения

Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения предназначена для сельскохозяйственных предприятий.

Основные виды разрешенного использования

Животноводческие фермы и комплексы (всех специализаций).
Фермы коневодческие, овцеводческие, птицеводческие, кролиководческие, звероводческие (норки, лисы и др.).
Рыбные хозяйства.
Мастерские по ремонту сельхозтехники.
Личные подсобные хозяйства.
Коллективные сады.
Дачные участки.
Тепличные и парниковые хозяйства.
Питомники для выращивания подроста деревьев и кустарников, овощных и цветочных культур с целью получения семян.
Пасеки.

Вспомогательные виды разрешенного использования

Здания, строения, сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства.
Цеха по приготовлению кормов, включая использование пищевых отходов.
Хранилища навоза и помета.
Силосохранилища (силосные ямы, силосные башни).
Инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельского хозяйства

Статья 2.9. Р – Зона рекреационного назначения

Предназначена для обустройства мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки.

К зонам рекреационного назначения относятся парки, сады, городские леса, лесопарки, водные пространства.

В данную зону можно также относить неудобные для застройки и сельскохозяйственной деятельности территории, в том числе – овраги, болота, приречные территории, территории с нарушенным рельефом.

При необходимости застройки этих территорий должно производиться перезонирование в соответствии с выявленными потребностями.

Основные виды разрешенного использования

Строительство и использование зданий и сооружений в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры и др.), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря).

Обустройство и содержание прогулочных зон и зон отдыха в городских лесах, скверах, парках, лесах, обустройство мест для купаний и лодочных прогулок на водоемах, обустройство мест для пикников.

Устройство баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде.

Обустройство мест для охоты и рыбалки, в том числе строительство домов рыболова и охотника, сооружений, необходимых для восстановления и (или) поддержания поголовья зверей или количества рыбы.

База отдыха, дом отдыха.

Пансионат.

Детский оздоровительный лагерь.

Туристическая база.

Кемпинг, мотель.

Спортивно-оздоровительный лагерь.

Вспомогательные виды разрешенного использования

Стоянки открытые наземные, необходимые для обслуживания объектов, расположенных на земельных участках основного вида разрешенного использования.

Площадки для мусоросборников.

Площадки для выгула собак.

Пункты оказания первой медицинской помощи.

Спасательные станции.

Общественные туалеты.

Объекты пожарной охраны.

Гостиницы.

Объекты связи.

Участковые пункты полиции.

Объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для обеспечения объектов, расположенных на земельных участках основного вида использования.

Жилые дома для персонала.

Пункты проката.

Статья 2.10. Сп1 – зоны специального назначения, связанная с захоронениями

Зоны специального назначения предназначены для размещения кладбищ, крематориев, скотомогильников, свалок твердых бытовых отходов и иных объектов, использование которых несовместимо с территориальными зонами другого назначения.

Основные виды разрешенного использования

Кладбище.

Крематорий.

Колумбарий.

Мемориальный комплекс.

Золоотвал.

Свалка.

Полигон твердых бытовых отходов.

Полигон для складирования снега.

Полигон промышленных отходов.

Полигон жидких бытовых отходов.

Скотомогильник с захоронением в ямах.

Скотомогильник с биологическими камерами.

Объект по переработке промышленных, бытовых и биологических отходов.

Объект хранения, захоронения и переработки радиоактивных отходов.

Вспомогательные виды разрешенного использования

Стоянки открытые наземные, необходимые для обслуживания объектов, расположенных на земельных участках основного вида разрешенного использования.

Объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для обеспечения объектов, расположенных на земельных участках основного вида использования.

Административные, офисные здания.

Культовые объекты.

Объекты обслуживания персонала.

Статья 2.11. ТОП – территория общего пользования

Территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары) (п.12 ст.1 Градостроительный кодекс РФ). Может быть также предназначена для прокладки линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры в границах населенных пунктов.

Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до

устья не более чем десять километров, составляет пять метров (ч.6. ст.6 Водный кодекс РФ).

ГЛАВА 3. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЗОНАХ ДЕЙСТВИЯ ФАКТОРОВ ОГРАНИЧЕНИЙ

Статья 3.1. Регламенты ограничений в зонах влияния природных и техногенных факторов

3.1.1. Зона затопления паводком 1% обеспеченности

Зона затопления прибрежных территорий речными паводками повторяемостью один раз в 100 лет.

Полная и надежная защита от затопления паводком 1% обеспеченности на основании технико-экономического обоснования целесообразности защиты, путем искусственного повышения территории или строительства дамб обвалования, или выноса строений; организация и очистка поверхностного стока; дренирование территории.

Фермы и пашни – при полной защите от затопления паводком 1% обеспеченности, с сопутствующими мероприятиями.

Территории аэропортов, земляное полотно магистральных железнодорожных и автомобильных дорог должны быть выполнены в насыпи с учетом паводка 1% обеспеченности.

Скважины водозабора должны быть выполнены в насыпи с учетом паводка 1% обеспеченности.

Опоры высоковольтных линий электропередач и магистральные инженерно – технические коммуникации должны быть выполнены в насыпи с учетом паводка 1% обеспеченности.

3.1.2. Овражные и прибрежно-склоновые территории

Территории, подверженные эрозионным процессам, которые вызваны морфографическими особенностями рельефа, режимом поверхностного и подземного стока и физико-механическими свойствами грунтов.

Использование территории допускается при полном благоустройстве овражных и прибрежно-склоновых территорий на основании технико-экономического обоснования и градостроительной ценности в составе: частичной или полной засыпке оврагов; террасировании, срезке, планировке, закреплении склонов; организации поверхностного стока; дренировании территории; противооползневых мероприятий; берегоукрепительных сооружений; агролесомелиорации.

3.1.3. Оползневые территории

Территории, подверженные опасным геологическим процессам, которые вызваны движением земляных масс по склону под действием силы тяжести, связанной с деятельностью поверхностных и подземных вод.

Использование территории допускается при срезке оползневой массы или крепление оползневой массы удерживающими сооружениями, планировка и закрепление склонов, организация поверхностного стока, дренирование территории, агролесомелиорация.

3.1.4. Заболоченные и заторфованные территории

Территории, характеризующиеся переувлажненностью, наличием влаголюбивой (болотной) растительности и неразложившейся органической массы (торфа), с плоским

рельефом с затрудненным стоком поверхностных вод; неглубоким залеганием водоупорных пластов, препятствующих оттоку грунтовых вод; сменой уклонов местности, приводящей к выклиниванию грунтовых вод на поверхность; притоком грунтовых вод из глубинных горизонтов.

Использование территории допускается при предварительном осушении, выторфовывании и замене минеральным грунтом с уплотнением, организации и очистке поверхностного стока; строительстве дренажных систем, применении свайных оснований, в соответствии с нормами осушения, согласно СНиП 2.06.15-85.

3.1.5. Нарушенные территории

Территории отработанных карьеров строительных материалов, техногенные нарушения рельефа, несанкционированные свалки, отвалы грунта и пр.

В соответствии с СП «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» использование нарушенных территорий допускается после рекультивации.

Статья 3.2. Регламенты, обусловленные экологическими и санитарно-гигиеническими ограничениями

3.2.1 Санитарно-защитные зоны (СЗЗ) и санитарные разрывы (санитарные полосы отчуждения)

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

В целях обеспечения безопасности населения вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается санитарно-защитной зоны и рекомендуемые разрывы, а также для объектов I - III классов опасности разрабатывается проект ориентировочного размера санитарно-защитной зоны. Размер санитарно-защитной зоны для предприятий I и II класса опасности может быть изменен Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации или его заместителем в порядке, установленном указанными санитарными правилами.

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

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

Содержание указанного режима определяется СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

В соответствии с указанным режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории СЗЗ, границы которых отображены на

карте градостроительного зонирования, вводятся следующие ограничения хозяйственной и иной деятельности.

| На территории СЗЗ не допускается размещать | На территории СЗЗ допускается размещать |
|--|---|
| 1 | 2 |
| <p>Жилую застройку, 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, которые могут повлиять на качество продукции.</p> | <p>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.</p> <p>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.</p> |

Решение вопроса о жилой застройке, расположенной в СЗЗ, может решаться несколькими путями: 1) жилая застройка может быть вынесена из СЗЗ. Выполнение мероприятий, включая отселение жителей, обеспечивают должностные лица соответствующих промышленных объектов и производств; 2) размер СЗЗ для действующих объектов может быть уменьшен.

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

Для линейных объектов инженерной инфраструктуры устанавливаются санитарные разрывы, размеры и режимы использования которых также устанавливается СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

3.2.2. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения

Основной целью создания и обеспечения режима в зоне санитарной охраны источников водоснабжения (далее-ЗСО) является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения, а также территорий, на которых они расположены.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон источников водоснабжения определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с Федеральным законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ.

Содержание режима поясов санитарной охраны определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения». Определение границ первого, второго и третьего поясов зон санитарной охраны, правила и режим хозяйственного использования территорий, входящих в зону санитарной охраны всех поясов, устанавливается проектом зон санитарной охраны в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4.1110-02.

В соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 территория первого и второго поясов ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие. Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений.

Не допускается:

- посадка высокоствольных деревьев,
- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения,
- размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей;
- закачка отработанных вод в подземные горизонты;

- подземное складирование твёрдых отходов;
- разработка недр земли;
- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод (размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля);
- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
- применение удобрений и ядохимикатов;
- рубка леса главного пользования и реконструкции.

3.2.3. Водоохранная зона, прибрежная защитная полоса

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохраных зон устанавливаются 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.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохраных зон определяются специальными режимами осуществления хозяйственной и иной деятельности установленными ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации.

В соответствии со специальным режимом на территории водоохраных зон запрещается:

- использование сточных вод для удобрения почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения 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.

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса. Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и

соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина прибрежной защитной полосы озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере двухсот метров независимо от уклона прилегающих земель.

На территориях населенных пунктов при наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от береговой линии.

В границах прибрежных защитных полос наряду с вышеперечисленными ограничениями запрещается:

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

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

Статья 3.3. Регламенты ограничений по требованиям охраны объектов транспортной инфраструктуры

В целях обеспечения нормальной эксплуатации сооружений, устройств и других объектов транспорта на землях, прилегающих к землям, предоставленным в пользование предприятиям, учреждениям и организациям транспорта, могут устанавливаться охранные зоны, в которых вводятся особые условия землепользования.

К охранным зонам транспорта относятся земельные участки, необходимые для обеспечения сохранности, прочности и устойчивости сооружений, устройств и других объектов транспорта, а также земли с подвижными песками, прилегающие к землям транспорта.

В целях обеспечения безопасности строительными нормами и правилами устанавливаются необходимые расстояния от сооружений, устройств и других объектов транспорта до населенных пунктов, промышленных, сельскохозяйственных и других предприятий, отдельных зданий и сооружений.

Зоны земель специального охранного назначения не включаются в полосу отвода, но для них устанавливаются особые условия землепользования.

Порядок установления охранных зон, их размеров и режима пользования землями охранных зон определяется для каждого вида транспорта в соответствии с действующим законодательством.

Земли охранных зон транспорта остаются в пользовании других землепользователей и используются ими с соблюдением установленных ограничений.

3.3.1 Охранная зона автомобильной дороги

В границах придорожных полос автомобильных дорог в соответствии с положениями Федерального закона «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» допускаются при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги:

- строительство, реконструкция автомобильной дороги, объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса;
- установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей. Это согласие должно содержать технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию в границах придорожных полос автомобильной дороги таких объектов, установку рекламных конструкций, информационных щитов и указателей.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории тепловых сетей устанавливаются на основании СНиП 41-02-2003 «Тепловые сети»; СП «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории сетей канализации, а также общегородских коллекторов инженерных коммуникаций устанавливаются в соответствии с СП «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Расстояние от подземных сетей канализации (бытовой и дождевой) составляет:

- до фундаментов зданий и сооружений – 3 метра
- до фундаментов ограждений предприятий, эстакад, опор контактной сети и связи, железных дорог – 1,5 метра,
- до оси крайнего пути железных дорог колеи 1520 мм, но не менее глубины траншей до подошвы насыпи и бровки выемки – 4 метра,
- до оси крайнего пути железных дорог колеи 750 мм и трамвая – 2,8 метра,
- до бортового камня улицы, дорог и (кромки проезжей части, укрепленной полосы обочины) – 1,5 метра,
- до наружной бровки кювета или подошвы насыпи дороги – 1 метр,
- до фундаментов опор воздушных линий электропередачи напряжением до 1 кВ наружного освещения, контактной сети трамваев и троллейбусов – 1 метр,
- до фундаментов опор воздушных линий электропередачи напряжением св. 1 до 35 кВ – 2 метра,
- до фундаментов опор воздушных линий электропередачи напряжением св. 35 до 110 кВ и выше – 3 метра.

Статья 3.4. Регламенты ограничений по требованиям охраны объектов инженерной инфраструктуры

3.4.1 Водопровод

В соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» ширина санитарно-защитной полосы водопроводов питьевого назначения по обе стороны от крайних линий водопровода составляет:

- при отсутствии грунтовых вод – не менее 10 м при диаметре водопроводов до 1000 мм и не менее 20 м при диаметре водопроводов более 1000 мм;
- при наличии грунтовых вод – не менее 50 м вне зависимости от диаметра водопроводов.

В случае необходимости допускается сокращение ширины санитарно-защитной полосы для водопроводов, проходящих по застроенной территории, по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

В пределах санитарно-защитной полосы водопроводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод (уборные, помойные ямы, навозохранилища, приемники мусора и др.).

На участках водопроводов, где полоса граничит с указанными загрязнителями, следует применять пластмассовые или стальные трубы.

Запрещается прокладка водопроводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, земледельческих полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

В соответствии с СНиП 2.04.02-84* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» ширина санитарно-защитной полосы водопроводов непитьевого назначения, проходящих по незастроенной территории, от крайних водопроводов составляет:

- при прокладке в сухих грунтах – не менее 10 м при диаметре до 1000 мм и не менее 20 м при больших диаметрах;
- при прокладке в мокрых грунтах – не менее 50 м независимо от диаметра.

При прокладке водопроводов по застроенной территории ширина полосы по согласованию с органами санитарно-эпидемиологической службы может быть уменьшена.

В пределах санитарно-защитной полосы водопроводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

Не допускается прокладка водопроводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водопроводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

3.4.2 Канализация

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории сетей канализации, а также общегородских коллекторов инженерных коммуникаций

устанавливаются в соответствии с СП «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Расстояние от подземных сетей канализации (бытовой и дождевой) составляет:

- до фундаментов зданий и сооружений – 3 метра
- до фундаментов ограждений предприятий, эстакад, опор контактной сети и связи, железных дорог – 1,5 метра,
- до оси крайнего пути железных дорог колеи 1520 мм, но не менее глубины траншей до подошвы насыпи и бровки выемки – 4 метра,
- до оси крайнего пути железных дорог колеи 750 мм и трамвая – 2,8 метра,
- до бортового камня улицы, дорог и (кромки проезжей части, укрепленной полосы обочины) – 1,5 метра,
- до наружной бровки кювета или подошвы насыпи дороги – 1 метр,
- до фундаментов опор воздушных линий электропередачи напряжением до 1 кВ наружного освещения, контактной сети трамваев и троллейбусов – 1 метр,
- до фундаментов опор воздушных линий электропередачи напряжением св. 1 до 35 кВ – 2 метра,
- до фундаментов опор воздушных линий электропередачи напряжением св. 35 до 110 кВ и выше – 3 метра

3.4.3 Линии электропередачи

Порядок установления охранных зон и режим их использования для всего электросетевого хозяйства определен Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон".

Охранные зоны устанавливаются:

- вдоль воздушных линий электропередачи;
- вдоль подземных кабельных линий электропередачи;
- вдоль подводных кабельных линий электропередачи;
- вдоль переходов воздушных линий электропередачи через водоемы (реки, каналы, озера и др).

Границы охранной зоны в отношении отдельного объекта электросетевого хозяйства определяются организацией, которая владеет им на праве собственности или ином законном основании.

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

- набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи
- посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий
- электропередачи;

- размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;
- находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;
- размещать свалки;
- производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт запрещается:

- складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;
- размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
- осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

- строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

- горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;
- посадка и вырубка деревьев и кустарников;
- дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
- проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;
- проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях, на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);
- полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

- размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;
- устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).

3.4.4 Теплоснабжение

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории тепловых сетей

устанавливаются на основании СНиП 41-02-2003 «Тепловые сети»; СП «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

3.4.5 Нефтепроводы и газопроводы

Способы прокладки магистральных трубопроводов, характеристики охранных зон, ограничения охранных зон и другие параметры устанавливаются в соответствии со СНиП 2.05.06-85 (2000) и Постановлением Госгортехнадзора Российской Федерации № 9 от 22.04.1992 «Правила охраны магистральных трубопроводов».

Определены следующие размеры охранных зон:

- вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих нефть, природный газ, нефтепродукты, нефтяной и искусственный углеводородные газы-в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 25 метрах от оси трубопровода с каждой стороны;
- вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих сжиженные углеводородные газы, нестабильные бензин и конденсат-в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 100 метрах от оси трубопровода с каждой стороны;
- вдоль трасс многониточных трубопроводов-в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими на указанных выше расстояниях от осей крайних трубопроводов;
- вдоль подводных переходов - в виде участка водного пространства от водной поверхности до дна, заключенного между параллельными плоскостями, отстоящими от осей крайних ниток переходов на 100 метров с каждой стороны;
- вокруг емкостей для хранения и разгазирования конденсата, земляных амбаров для аварийного выпуска продукции-в виде участка земли, ограниченного замкнутой линией, отстоящей от границ территорий указанных объектов на 50 метров во все стороны;
- вокруг технологических установок подготовки продукции к транспорту, головных и промежуточных перекачивающих и наливных насосных станций, резервуарных парков, компрессорных и газораспределительных станций, узлов измерения продукции, наливных и сливных эстакад, станций подземного хранения газа, пунктов подогрева нефти, нефтепродуктов-в виде участка земли, ограниченного замкнутой линией, отстоящей от границ территорий указанных объектов на 100 метров во все стороны.

В охранных зонах трубопроводов запрещается:

- перемещать, засыпать и ломать опознавательные и сигнальные знаки, контрольно-измерительные пункты;
- открывать люки, калитки и двери необслуживаемых усилительных пунктов кабельной связи, ограждений узлов линейной арматуры, станций катодной и дренажной защиты, линейных и смотровых колодцев и других линейных устройств, открывать и закрывать краны и задвижки, отключать или включать средства связи, энергоснабжения и телемеханики трубопроводов;

- устраивать всякого рода свалки, выливать растворы кислот, солей и щелочей;
- разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения (устройства), предохраняющие трубопроводы от разрушения, а прилегающую территорию и окружающую местность-от аварийного разлива транспортируемой продукции;
- бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами, производить дноуглубительные и землечерпальные работы;
- разводить огонь и размещать какие-либо открытые или закрытые источники огня.

В охранных зонах трубопроводов без письменного разрешения предприятий трубопроводного транспорта запрещается:

- возводить любые постройки и сооружения;
- высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, сено и солому, располагать коновязи, содержать скот, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, а также водных животных и растений, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда;
- сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов,
- устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов,
- размещать сады и огороды;
- производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;
- производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта. Письменное разрешение на производство взрывных работ в охранных зонах трубопроводов выдается только после представления предприятием, производящим эти работы, соответствующих материалов, предусмотренных действующими Едиными правилами безопасности при взрывных работах;
- производить геолого-съемочные, геолого-разведочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов).

Предприятиям трубопроводного транспорта разрешается:

- подъезд в соответствии со схемой проездов, согласованной с землепользователем, автомобильного транспорта и других средств к трубопроводу и его объектам для обслуживания и проведения ремонтных работ;
- устройство в пределах охранной зоны шурфов для проверки качества изоляции трубопроводов и состояния средств их электрохимической

защиты от коррозии и производство других земляных работ, необходимых для обеспечения нормальной эксплуатации трубопроводов, с предварительным (не менее чем за 5 суток до начала работ) уведомлением об этом землепользователя;

- вырубка деревьев при авариях на трубопроводах, проходящих через лесные угодья, с последующим оформлением в установленном порядке лесорубочных билетов и с очисткой мест от порубочных остатков.

СП «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». установлены расстояния от газопроводов до иных линейных объектов. СНиП 2.05.13-90 «Нефтепродуктопроводы, прокладываемые на территории городов и других населенных пунктов» устанавливает минимальные расстояния от нефтепродуктопроводов, прокладываемых на территории городов и других населенных пунктов, до зданий, сооружений и инженерных сетей.

3.4.6 Линии связи

Требования к прохождению трасс линий связи и радиофикации, требования к охране линий и сооружений связи и радиофикации определяются постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» и СП «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

На трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радиофикации устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования:

- для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиофикации, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках - в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиофикации не менее чем на 2 метра с каждой стороны;
- для морских кабельных линий связи и для кабелей связи при переходах через судоходные и сплавные реки, озера, водохранилища и каналы (арыки) - в виде участков водного пространства по всей глубине от водной поверхности до дна, определяемых параллельными плоскостями, отстоящими от трассы морского кабеля на 0,25 морской мили с каждой стороны или от трассы кабеля при переходах через реки, озера, водохранилища и каналы (арыки) на 100 метров с каждой стороны;
- для наземных и подземных необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов на кабельных линиях связи - в виде участков земли, определяемых замкнутой линией, отстоящей от центра установки усилительных и регенерационных пунктов или от границы их обвалования не менее чем на 3 метра и от контуров заземления не менее чем на 2 метра.

На трассах радиорелейных линий связи в целях предупреждения экранирующего действия распространению радиоволн эксплуатирующие предприятия определяют участки земли, на которых запрещается возведение зданий и сооружений, а также посадка

деревьев. Расположение и границы этих участков предусматриваются в проектах строительства радиорелейных линий связи и согласовываются с органами местного самоуправления.

ГЛАВА 4. ПОРЯДОК ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ, НЕ СООТВЕТСТВУЮЩИХ РЕГЛАМЕНТУ

Статья 4.1. Определение понятия «несоответствие регламенту»

Объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих «Правил», являются не соответствующими регламенту в случаях, когда эти объекты:

- расположены в пределах красных линий, установленных утвержденной градостроительной документацией для трассировки и реконструкции улиц, проездов и инженерно-технических коммуникаций;
- имеют виды использования, не разрешенные целевым регламентом для соответствующей территориальной зоны;
- имеют параметры, нарушающие требования охраны объектов культурного наследия и природного ландшафта;
- имеют санитарно-защитные зоны, распространяющиеся за границы расположения объекта;
- наносят несоразмерный вред владельцам иных объектов недвижимости.

Статус несоответствия придается объекту органами местного самоуправления по представлению Комиссии по землепользованию и застройке или соответствующих надзорных органов.

Статья 4.2. Использование и строительные изменения объектов, не соответствующих регламенту

1. Использование объектов, не соответствующих регламенту, может продолжаться без установления срока приведения их в соответствие с настоящими «Правилами». Исключение составляют объекты, не соответствующие одновременно и «Правилам», и государственным нормативно-техническим стандартам, в результате чего их дальнейшее существование (использование) представляет опасность для жизни и здоровья людей или сохранности природной и историко-культурной среды.

2. Реконструкция объектов капитального строительства, не соответствующих регламенту, может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

3. В случае, если использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих регламенту, продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ РЕГЛАМЕНТОВ (СВОДНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ВСЕХ УРОВНЕЙ)

ДОКУМЕНТЫ ФЕДЕРАЛЬНОГО УРОВНЯ

КОДЕКСЫ

Градостроительный Кодекс РФ № 190-ФЗ от 29.12.04г.

Земельный Кодекс РФ № 136-ФЗ от 25.10.01г.

Водный Кодекс РФ № 74-ФЗ от 03.06.06г.

Лесной Кодекс РФ № 201-ФЗ от 04.12.06г.

ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ЗАКОНЫ

Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях» № 33-ФЗ от 14.03.95

Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации» № 73-ФЗ от 25.06.02

Федеральный закон «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации» № 17-ФЗ от 10.01.03.

ПОСТАНОВЛЕНИЯ, УКАЗЫ ПРАВИТЕЛЬСТВА, МИНИСТЕРСТВ И ВЕДОМСТВ

Положение о водоохраных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах (утверждено постановлением Правительства РФ № 1404 от 23.11.96)

Положения о землях транспорта (утв. постановлением СМ СССР № 24 от 08.01.81 с изменениями от 08.10.90)

Правила установления и пользования придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования (утв. постановлением Правительства РФ № 1420 от 01.12.98 с изменениями от 02.02.2000)

Постановление Госгортехнадзора России № 9 от 22.04.92 Минтопэнерго России

Указ Президента № 727 от 27.06.98 «О придорожных полосах федеральных автомобильных дорог общего пользования».

ПРИКАЗЫ

Приказ Рослесхоза № 33 от 25.03.97.

ВЕДОМСТВЕННЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ, ПРАВИЛА

«Положение о порядке использования земель федерального железнодорожного транспорта в пределах полосы отвода железной дороги» (утв. Приказом МПС № 26Ц от 15.05.99)

"Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства" Постановление от 24 февраля 2009 года №160

Письмо МВД РФ № 1/4377 от 14.09.95 о реализации Закона РФ «О рекламе». Временные требования к размещению рекламы на автомобильных дорогах и улицах по условиям обеспечения безопасности дорожного движения (утв. ГАИ РФ)

ГОСУДАРСТВЕННЫЕ НОРМЫ (ГН, ГОСТ)

СН 2.2.4/2.1.8.562-96 «Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки»

СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ И ПРАВИЛА (СНИП) И СВОДЫ ПРАВИЛ (СП)

СП 42.13330.2011(СНиП 2.07.01-89) Планировка и застройка городских и сельских поселений.

СП 54.13330.2011.(СНиП 31-01-2003) Здания жилые многоквартирные.

СП 55.13330.2011(СНиП 31-02-2001) Дома жилые одноквартирные.

СНиП 30-02-97* «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, зданий и сооружений»

СНиП 23-05-95 «Естественное и искусственное освещение»

СНиП 2.04.03-85 «Канализация, наружные сети и сооружения»

СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территорий от затопления и подтопления»

СНиП 32-04-97 «Тоннели железнодорожные и автодорожные»

СНиП 32-01-95 «Железные дороги колеи 1520 мм»

СНиП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги»

СНиП II-12-77 «Защита от шума»

СНиП 32-03-96 «Аэродромы»

СНиП 14-01-96 «Основные положения создания и ведения государственного градостроительного кадастра»

СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные».

САНИТАРНЫЕ ПРАВИЛА И НОРМЫ (САНПИН)

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»

СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»

СанПиН 2.2.4/2.1.8.055-96 «Электромагнитные излучения радиочастотного диапазона (ЭМИ РЧ)» (утв. постановлением Госкомсанэпиднадзора РФ от 08.05.96 № 9 с изменениями от 29.10.2000)

СанПиН 2971-84 «Санитарные правила и нормы защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ) переменного тока промышленной частоты»

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий».

ОТРАСЛЕВЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ (ОСН)

ОСН 3.02.01-97 «Нормы и правила проектирования отвода земель для железных дорог» (утв. указанием МПС РФ № С-1360у от 24.10.97).

ДОКУМЕНТЫ УРОВНЯ СУБЪЕКТА РФ

Распоряжение правительство Свердловской области №565-РП от 07.06.2006г. «О Методических рекомендациях по формированию, обозначению и определению границ территориальных зон при градостроительном зонировании территорий поселений и городских округов Свердловской области»

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ (ТСН)

ТСН ПЗП-99 МО (ТСН 30-303-2000 МО) «Планировка и застройка городских и сельских поселений МО».

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Перечень размеров санитарно-защитных зон объектов

| | Наименование и адрес объектов | Размер нормативной СЗЗ и Санитарного разрыва по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, СНиП и др. (в метрах) |
|--|---|---|
| | Молочный блок (СПК "Захаровский") | 300 метров |
| | Машинно-тракторная мастерская (СПК "Захаровский") | 300 метров |
| | Автопарк | 300 метров |
| | Гараж | 300 метров |
| | Пилорама (СПК "Захаровский") | 100 метров |
| | Мраморный цех | 100 метров |
| | АЗС | 100 метров |
| | Мебельный цех | 50 метров |
| | Прачечная | 50 метров |
| | Склад запчастей (СПК "Захаровское") | 50 метров |
| | Кладбище | 50 метров |

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Перечень размеров водоохранной зоны, прибрежно-защитной полосы и береговой полосы водоемов общего пользования.

| Водотоки и водоемы | Размер (м) | | |
|--------------------|-------------------|----------------------------|--|
| | Водоохранной зоны | Прибрежной защитной полосы | Береговой полосы водоемов общего пользования |
| Река Реутинка | 100 | 50 | 20 |
| ручей | 50 | 5 | 5 |