



Муниципальное образование
"Обуховское сельское поселение"

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Поселок Кокшаровский
«Обуховское сельское поселение»
Свердловская область



2012

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Оглавление

ГЛАВА 1. СИСТЕМА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ	3
Статья 1.1. Определение понятия «градостроительный регламент».....	3
Статья 1.2. Унифицированные регламенты.....	3
ГЛАВА 2. ЗОНАЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ЦЕЛЕВОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	5
Статья 2.1. Ж – Жилые зоны	5
Статья 2.2. О – Общественно-деловые зоны	6
Статья 2.3. П2 – Коммунально-складская зона.....	8
Статья 2.4. Сх1 – Зона сельскохозяйственных угодий.....	9
Статья 2.5. Р – Зона рекреационного назначения	9
Статья 2.6. ТОП – территория общего пользования	10
ГЛАВА 3. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЗОНАХ ДЕЙСТВИЯ ФАКТОРОВ ОГРАНИЧЕНИЙ	12
Статья 3.1. Регламенты ограничений в зонах влияния природных и техногенных факторов	12
Статья 3.2. Регламенты, обусловленные экологическими и санитарно-гигиеническими ограничениями.....	13
Статья 3.3. Регламенты ограничений по требованиям охраны объектов транспортной инфраструктуры.....	15
Статья 3.4. Регламенты ограничений по требованиям охраны объектов инженерной инфраструктуры.....	19
Статья 3.5. Регламенты ограничений на особо охраняемые природные территории и их охранные зоны.....	26
ГЛАВА 4. ПОРЯДОК ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ, НЕ СООТВЕТСТВУЮЩИХ РЕГЛАМЕНТУ.....	31
Статья 4.1. Определение понятия «несоответствие регламенту».....	31
Статья 4.2. Использование и строительные изменения объектов, не соответствующих регламенту.....	31

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 (МНГП) 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 установлены решением Думы № 271 муниципального образования Камышловский муниципальный район от 10 июня 2010 года.

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 – 0.2га.

Максимальная площадь приквартирных участков – 0.6га.

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.

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. 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. 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 2.4. 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 2.5. 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 2.6. 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.

3.1.6. 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
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.	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. 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.
--	--

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.

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 железной дороги

Для обеспечения сохранности, прочности и устойчивости сооружений, устройств и других объектов федерального железнодорожного транспорта в местах, подверженных оползням, обвалам, размывам, селявым потокам, возникновению подвижных песков и другим опасным воздействиям, устанавливаются специальные охранные зоны, прилегающие к полосе отвода, с особым режимом использования земель (ОСН 3.02.01-97).

Зоны земель специального охранного назначения.

В целях обеспечения нормальной эксплуатации железнодорожного транспорта, санитарной защиты населения и возможности в будущем развития отдельных объектов с минимальными затратами устанавливаются зоны земель специального охранного назначения.

К зонам земель специального охранного назначения относятся:

- земельные участки, необходимые для обеспечения сохранности, устойчивости и прочности сооружений железнодорожного транспорта;
- полосы естественных лесов, прилегающие к земляному полотну в пределах которых запрещается сплошная вырубка, и допускаются только рубки ухода, санитарные и лесовосстановительные рубки;
- площади естественных лесов, где сплошная вырубка может отразиться на устойчивости склонов гор и холмов и привести к образованию оползней, осыпей, оврагов, сплывов и вызвать появление селевых потоков и снежных обвалов (лавин) и повлиять на сохранность, устойчивость и прочность сооружений;
- площади естественных лесов в поймах рек и вдоль берегов озер и водохранилищ, где вырубка леса может привести к размыву откосов железнодорожной насыпи;
- земельные полосы, занятые воздушными линиями электропередачи или подземными кабельными линиями связи и электропередачи при прохождении их, в необходимых случаях, за пределами существующей или проектируемой полосы отвода;
- земельные полосы, обеспечивающие защиту селитебной территории населенных пунктов от сверхнормативных шумов проходящих поездов;
- земельные полосы, прилегающие к сортировочным станциям, и обеспечивающие защиту жилой застройки не только от сверхнормативных шумов, но и от возможных катастроф с перевозимыми пожаро-взрывоопасными и опасными грузами;
- земельные участки, устанавливаемые как зоны санитарной охраны для защиты открытых и подземных источников водоснабжения железнодорожных объектов от загрязнения;
- земельные полосы и участки, необходимые для поэтапного развития железнодорожных узлов, станций и отдельных объектов.

Зоны земель специального охранного назначения проектируются в составе проекта полосы отвода.

Необходимость земельных участков для установления охранных зон, примыкающих к полосе отвода на перегонах, определяется в проектах на строительство и ремонт земляного полотна и искусственных сооружений. Одновременно в проектах определяются необходимые размеры охранных зон и постоянные условия землепользования в их пределах, полностью исключающие возможность возникновения опасных воздействий на земляное полотно и искусственные сооружения.

Размеры земельных участков, устанавливаемых как зоны санитарной охраны для защиты открытых и подземных источников водоснабжения объектов железнодорожного

транспорта от загрязнения, и постоянные условия хозяйствования в их пределах определяются в соответствии с нормами и правилами санитарно-эпидемиологического надзора.

Размеры земельных участков для создания охранных зон, необходимых для возможности дальнейшего поэтапного развития в будущем, по мере увеличения объемов перевозок, железных дорог, узлов, станций и отдельных объектов, определяются в проекте на строительство или реконструкцию.

Ходатайства об установлении зон земель специального охранного назначения направляются одновременно с ходатайствами об отводе земельных участков под строительство или ремонт железнодорожных объектов в соответствующие органы местного самоуправления.

Зоны земель специального охранного назначения устанавливаются в соответствии со специальным проектом и закрепляются на местности землеустроительными организациями соответствующими межевыми знаками.

Размеры охранных зон должны быть уточнены в специальном проекте и после утверждения обозначены на местности в установленном порядке.

Использование земель охранных зон допускается при соблюдении условий:

- Размещение сооружений, устройств и других объектов железной дороги в пределах населенного пункта производится по согласованию с администрацией.
- В санитарно-защитной зоне, вне полосы отвода железной дороги, допускается размещение автомобильных дорог, транспортных устройств и сооружений, гаражей, стоянок автомобилей, линий электропередачи и связи. Не менее 50% ширины санитарно-защитной зоны должно иметь зеленые насаждения.
- Установка габаритных ворот с обеих сторон перед охраняемыми переездами с электрической тягой, на пересечениях в одном уровне с автомобильными дорогами, для ограничения по высоте экипажей не более 4,5 м.
- Расстояние от полевой опушки лесных насаждений до границы полосы отвода на перегонах принимается не менее 5 м, в исключительных случаях, а также при прохождении трассы по особо ценным землям это расстояние может быть уменьшено до 3 м.
- От опушки леса полоса отвода должна быть отделена противопожарной опашкой шириной от 3 до 5 метров или минерализованной полосой шириной не менее 3 метров.
- При расположении железнодорожных путей на насыпи, высотой более 2 м, расстояние от оси пути до сооружений, не связанных с эксплуатацией, по условиям безопасности в случае аварии должно быть не менее 50 м.
- Предприятия, учреждения и организации транспорта обязаны проводить мероприятия по борьбе с вредителями и сорняками в защитных лесонасаждениях, осуществлять противопожарные и иные мероприятия по уходу за ними.

На территории охранных зон запрещается:

- строительство жилых домов, гостиниц и размещение жилых помещений в зданиях смешанного типа;
- постройка капитальных зданий и сооружений, посадка многолетних насаждений, культур и садов, а также прокладка различных коммуникаций и трубопроводов;
- вести рубку леса и нарушать растительный покров, которые могут привести к образованию оползней, осыпей, оврагов, снежных заносов и т. д.

3.3.2 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, сельскохозяйственных 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 водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов 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 определён 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 тралями, 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-съёмочные, 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.

Статья 3.5. Регламенты ограничений на особо охраняемые природные территории и их охранные зоны

Границы охранных зон памятников природы и режим особой охраны территорий памятников природы устанавливаются в паспортах памятников природы, разрабатываемых в соответствии с законодательством Российской Федерации.

С учетом особенностей режима особо охраняемых природных территорий и статуса находящихся на них природоохранных учреждений различаются следующие категории указанных территорий:

- государственные природные заповедники;
- национальные парки;
- природные парки;
- государственные природные заказники;
- памятники природы;
- дендрологические парки и ботанические сады;
- лечебно-оздоровительные местности и курорты.

1. Государственные природные заповедники являются природоохранными, научно-исследовательскими и эколого-просветительскими учреждениями, имеющими целью сохранение и изучение естественного хода природных процессов и явлений, генетического фонда растительного и животного мира, отдельных видов и сообществ растений и животных, типичных и уникальных экологических систем.

На территории государственного природного заповедника запрещается любая деятельность, противоречащая задачам государственного природного заповедника и режиму особой охраны его территории, установленному в положении о данном государственном природном заповеднике.

На территории государственных природных заповедников полностью изымаются из хозяйственного использования особо охраняемые природные комплексы и объекты (земля, воды, недра, растительный и животный мир), имеющие природоохранное, научное, эколого-просветительское значение как образцы естественной природной среды,

типичные или редкие ландшафты, места сохранения генетического фонда растительного и животного мира.

Здания, сооружения, историко-культурные и другие объекты недвижимости закрепляются за государственными природными заповедниками на праве оперативного управления.

Запрещается изъятие или иное прекращение прав на земельные участки и другие природные ресурсы, которые включаются в государственные природные заповедники.

Природные ресурсы и недвижимое имущество государственных природных заповедников полностью изымаются из оборота (не могут отчуждаться и переходить от одного лица к другому иными способами).

Государственный природный заповедник учреждается постановлением Правительства Российской Федерации при условии согласия субъектов Российской Федерации на отнесение его территории к объектам федеральной собственности.

На прилегающих к территориям государственных природных заповедников участках земли и водного пространства создаются охранные зоны с ограниченным режимом природопользования.

2. Национальные парки являются природоохранными, эколого-просветительскими и научно-исследовательскими учреждениями, территории (акватории) которых включают в себя природные комплексы и объекты, имеющие особую экологическую, историческую и эстетическую ценность, и предназначены для использования в природоохранных, просветительских, научных и культурных целях и для регулируемого туризма.

В отдельных случаях в границах национальных парков могут находиться земельные участки иных пользователей, а также собственников.

Земля, воды, недра, растительный и животный мир, находящиеся на территории национальных парков, предоставляются в пользование (владение) национальным паркам на правах, предусмотренных федеральными законами.

Здания, сооружения, историко-культурные и другие объекты недвижимости закрепляются за национальными парками на праве оперативного управления.

Национальные парки относятся исключительно к объектам федеральной собственности.

Национальные парки учреждаются постановлением Правительства Российской Федерации при условии согласия субъектов Российской Федерации на отнесение соответствующих территорий субъектов Российской Федерации к объектам федеральной собственности, принимаемым на основании представления органов государственной власти субъектов Российской Федерации и специально уполномоченного на то государственного органа Российской Федерации в области охраны окружающей природной среды.

Вокруг национального парка создается охранный зона с ограниченным режимом природопользования.

На территориях национальных парков устанавливается дифференцированный режим особой охраны с учетом их природных, историко-культурных и иных особенностей.

На территориях национальных парков запрещается любая деятельность, которая может нанести ущерб природным комплексам и объектам растительного и животного

мира, культурно-историческим объектам и которая противоречит целям и задачам национального парка

На землях, включенных в границы национального парка без изъятия из хозяйственной эксплуатации, запрещаются расширение и строительство новых хозяйственных объектов.

3. Природные парки являются природоохранными рекреационными учреждениями, находящимися в ведении субъектов Российской Федерации, территории (акватории) которых включают в себя природные комплексы и объекты, имеющие значительную экологическую и эстетическую ценность, и предназначены для использования в природоохранных, просветительских и рекреационных целях.

Территории природных парков располагаются на землях, предоставленных им в бессрочное (постоянное) пользование, в отдельных случаях - на землях иных пользователей, а также собственников.

Создание природных парков, связанное с изъятием земельных участков или водных пространств, используемых для общегосударственных нужд, осуществляется постановлением органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации по согласованию с Правительством Российской Федерации.

На территориях природных парков устанавливаются различные режимы особой охраны и использования в зависимости от экологической и рекреационной ценности природных участков.

Исходя из этого на территориях природных парков могут быть выделены природоохранные, рекреационные, агрохозяйственные и иные функциональные зоны, включая зоны охраны историко-культурных комплексов и объектов.

На территориях природных парков запрещается деятельность, влекущая за собой изменение исторически сложившегося природного ландшафта, снижение или уничтожение экологических, эстетических и рекреационных качеств природных парков, нарушение режима содержания памятников истории и культуры.

В границах природных парков могут быть запрещены или ограничены виды деятельности, влекущие за собой снижение экологической, эстетической, культурной и рекреационной ценности их территорий.

4. Государственными природными заказниками являются территории (акватории), имеющие особое значение для сохранения или восстановления природных комплексов или их компонентов и поддержания экологического баланса.

Объявление территории государственным природным заказником допускается как с изъятием, так и без изъятия у пользователей, владельцев и собственников земельных участков.

Государственные природные заказники могут быть федерального или регионального значения.

Государственные природные заказники федерального значения учреждаются решением Правительства Российской Федерации на основании представления органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и специально уполномоченного на то государственного органа Российской Федерации в области охраны окружающей природной среды.

Государственные природные заказники регионального значения образуются органами исполнительной власти соответствующих субъектов Российской Федерации по согласованию с соответствующими органами местного самоуправления.

На территориях государственных природных заказников постоянно или временно запрещается или ограничивается любая деятельность, если она противоречит целям создания государственных природных заказников или причиняет вред природным комплексам и их компонентам.

Задачи и особенности режима особой охраны территории конкретного государственного природного заказника федерального значения определяются положением о нем, утверждаемым специально уполномоченным на то государственным органом Российской Федерации в области охраны окружающей природной среды по согласованию с органами исполнительной власти соответствующих субъектов Российской Федерации.

5. Памятники природы могут быть федерального, регионального и местного значения.

Природные объекты и комплексы объявляются памятниками природы федерального значения, а территории, занятые ими - особо охраняемыми природными территориями федерального значения Правительством Российской Федерации по представлению органов государственной власти субъекте РФ.

Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъекта РФ и органы местного самоуправления утверждают границы и определяют режим особой охраны территорий памятников природы, находящихся в их ведении.

Объявление природных комплексов и объектов памятниками природы, а территорий, занятых ими, территориями памятников природы допускается с изъятием занимаемых ими земельных участков у собственников, владельцев и пользователей этих участков.

6. Дендрологические парки и ботанические сады являются природоохранными учреждениями, в задачи которых входит создание специальных коллекций растений в целях сохранения разнообразия и обогащения растительного мира, а также осуществление научной, учебной и просветительской деятельности.

Территории дендрологических парков и ботанических садов предназначаются только для выполнения их прямых задач, при этом земельные участки передаются в бессрочное (постоянное) пользование дендрологическим паркам, ботаническим садам, а также научно-исследовательским или образовательным учреждениям, в ведении которых находятся дендрологические парки и ботанические сады.

Дендрологические парки и ботанические сады могут быть федерального, регионального значения и образуются соответственно решениями исполнительных органов государственной власти Российской Федерации или представительных и исполнительных органов государственной власти соответствующих субъектов Российской Федерации.

На территориях дендрологических парков и ботанических садов запрещается всякая деятельность, не связанная с выполнением их задач и влекущая за собой нарушение сохранности флористических объектов.

7. Территории (акватории), пригодные для организации лечения и профилактики заболеваний, а также отдыха населения и обладающие природными лечебными ресурсами (минеральные воды, лечебные грязи, рапа лиманов и озер, лечебный климат, пляжи, части акваторий и внутренних морей, другие природные объекты и условия), могут быть отнесены к лечебно-оздоровительным местностям.

Лечебно-оздоровительные местности и курорты выделяются в целях их рационального использования и обеспечения сохранения их природных лечебных ресурсов и оздоровительных свойств.

Лечебно-оздоровительные местности и курорты могут иметь федеральное, региональное или местное значение.

Отнесение территорий (акваторий) к лечебно-оздоровительным местностям и курортам осуществляется в порядке, устанавливаемом Федеральным законом о природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах.

В границах лечебно-оздоровительных местностей и курортов запрещается (ограничивается) деятельность, которая может привести к ухудшению качества и истощению природных ресурсов и объектов, обладающих лечебными свойствами.

В целях сохранения природных факторов, благоприятных для организации лечения и профилактики заболеваний населения, на территориях лечебно-оздоровительных местностей и курортов организуются округа санитарной охраны.

Порядок организации округов санитарной охраны и особенности режима их функционирования определяются Правительством Российской Федерации и органами государственной власти субъектов Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом о природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах.

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 водоохранных 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».