



Байкаловское сельское поселение

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Деревня Липовка
Байкаловское сельское поселение
Байкаловский муниципальный район
Свердловская область

2011

Оглавление

Глава 1. Система градостроительных регламентов	4
Статья 1. Определение понятия «градостроительный регламент».....	4
Статья 2. Унифицированные регламенты.....	4
Глава 2. Зональные регламенты целевого использования территории	6
Статья 3. Ж – Жилые зоны.....	6
Статья 4. Ж-1 - Зона жилых домов усадебного типа.....	6
Статья 5. Ж-2 – Зона малоэтажных многоквартирных жилых домов.....	8
Статья 6. ОД – Общественно-деловые зоны.....	9
Статья 7. ОДС-1 – Зона торговых комплексов	9
Статья 8. ОДС-3 Зона культурно - развлекательных комплексов.....	10
Статья 9. ОДС-8 – Зона образовательных и воспитательных учреждений.....	10
Статья 10. ОДС-9 – Зоны административных комплексов	11
Статья 11. Р – Рекреационные зоны	11
Статья 12. Р-5 – Зона природного ландшафта.....	11
Статья 13. КС – коммунально-складские зоны.....	12
Статья 14. КС-5 - Коммунально-складская зона V класса	12
Статья 15. СХ – Зоны сельскохозяйственного использования	13
Статья 16. СХ-6 - Зона сельскохозяйственных угодий	13
Статья 17. Зона общего пользования.....	13
Глава 3. Дополнительные регламенты в зонах действия факторов ограничений.....	14
Статья 18. Зона затопления паводком 1% обеспеченности.....	14
Статья 19. Зона подтопления грунтовыми водами	14
Статья 20. Овражные и прибрежно-склоновые территории	14
Статья 21. Оползневые территории.....	15
Статья 22. Заболоченные и заторфованные территории	15
Статья 23. Нарушенные территории.....	15
Статья 24. Шумы: санитарные разрывы, санитарно-защитные зоны и зоны негативных акустических воздействий.....	15
Статья 25. Электромагнитные поля: зоны негативных воздействий	18
Статья 26. Геохимическое загрязнение (тип – реликтовый).....	20
Статья 27. Геохимическое загрязнение (тип – устойчивый)	20
Статья 28. Геохимическое загрязнение (тип – прогрессирующий)	21
Глава 4. Порядок использования объектов, не соответствующих регламенту	23

Статья 29. Определение понятия «несоответствие регламенту».....	23
Статья 30. Использование и строительные изменения объектов, не соответствующих регламенту.....	23
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	24

Глава 1. Система градостроительных регламентов

Статья 1. Определение понятия «градостроительный регламент»

1. 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.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

3. 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.

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

Статья 2. Унифицированные регламенты

1. В правилах землепользования и застройки (далее – «Правила») установлены два типа регламентов:

1) регламенты целевого использования территории;

2) регламенты, обусловленные ограничениями природного и антропогенного характера (ограничительные).

2. В регламентах целевого использования территории перечислены все возможные виды использования территории, вытекающие из функционального назначения конкретного вида территориальных зон, определенного сложившейся ситуацией. Следовательно, территориальным зонам одного вида, расположенным в разных частях деревни Липовка, адресован один вид регламента целевого использования.

3. Согласно статье 37 Главы 4 Градостроительного Кодекса РФ устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

3) 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.

4. Виды использования в целевом регламенте отнесены к идеальным условиям, когда территориальная зона свободна от любых видов ограничений. В реальных условиях каждая территориальная зона находится под воздействием одного или нескольких факторов, ограничивающих градостроительную деятельность.

5. Ограничительные регламенты являются дополнительными по отношению к целевым и привязаны к конкретным местам проявления ограничений.

6. В ограничительных регламентах устанавливается 2 степени разрешения определенного вида использования в условиях конкретных ограничений:

1) использование разрешено при условии проведения комплекса мероприятий, нейтрализующих действие ограничений, либо выполнения ряда специальных требований;

2) использование запрещено, безусловно.

7. Основой установления ограничительных регламентов являются Санитарные нормы и правила СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ И САНИТАРНАЯ КЛАССИФИКАЦИЯ ПРЕДПРИЯТИЙ, СООРУЖЕНИЙ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ», ВОДНЫЙ КОДЕКС РФ и другие нормативные правовые документы.

8. С каждым фактором ограничений, проявляющимся в разных территориальных зонах, связан только один ограничительный регламент независимо от функции, на которую он воздействует. В этом – отличие ограничительных регламентов от регламентов целевого использования, которые привязаны только к функции, независимо от места ее проявления.

9. Отдельно взятый регламент каждого типа применяется на территории деревни Липовка многократно и является унифицированным по набору разрешенных видов использования или учитываемых ограничений. В условиях различных видов использования территории, в зонах распространения различных ограничительных факторов одновременно действуют более одного регламента. Уникальность градостроительного регламента для каждой учетной единицы плана правового зонирования обеспечивается сочетанием целевых и ограничительных регламентов в границах одной территориальной зоны.

Глава 2. Зональные регламенты целевого использования территории

Статья 3. Ж – Жилые зоны

1. Жилые зоны предназначены в качестве основной функции для постоянного проживания населения и с этой целью подлежат застройке многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности, жилыми домами с приквартирными земельными участками и без таковых, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

2. 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.

3. В пределах жилых зон предусматриваются территории общественных центров обслуживания населения.

Статья 4. Ж-1 - Зона жилых домов усадебного типа

1. Зона предназначена для проживания в сочетании с ведением личного подсобного хозяйства (ЛПХ с содержанием мелкого скота и птицы), отдыха или индивидуальной трудовой деятельности.

2. Предельные размеры земельных участков для усадебных, многоквартирных блокированных жилых домов устанавливаются Решением Думы Байкаловского муниципального района от 01.11.2007 года № 44.

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

Виды разрешенного использования территории	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)
Основные виды разрешенного использования	
Индивидуальные жилые дома с земельными участками для ведения личного подсобного хозяйства.	Минимальная площадь участков – 0.05 га, максимальная площадь участков – 0.5 га. Отступ от красной линии в районе сущ. застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией. в районе новой застройки – не менее 5 м. К исп. тер – не более 0.67.
Индивидуальное жилищное строительство	Минимальная площадь участков – 0.05 га, максимальная площадь участков – 0.25 га. Отступ от красной линии в районе сущ. застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией. в районе новой застройки – не менее 5 м. К исп. тер – не более 0.67.

Виды разрешенного использования территории	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)
Вспомогательные виды разрешенного использования	
<p>Хозяйственные постройки (гараж, баня, теплицы, сараи, надворный туалет, навесы и тому подобное).</p> <p>Стоянки автомобилей не более чем на 2 машины на каждом участке.</p> <p>Детские площадки.</p> <p>Огород, сад.</p>	
<p>Индивидуальная трудовая деятельность в пределах усадьбы или приквартирного участка, без применения пожароопасных или санитарно вредных материалов и веществ.</p>	
<p>Размещение в пределах общественной зоны объектов повседневного обслуживания населения, компенсирующих их недостаток на прилегающих территориях (ДОУ, общеобразовательные школы, объекты торгово-бытового назначения, спортивно-досуговые учреждения, амбулатории, поликлиники, аптечные киоски, опорные пункты охраны порядка, отделения связи).</p>	<p>Магазины торговой площадью до 40 кв.м., кроме специализированных магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов.</p>
<p>Зеленые насаждения общего пользования – в общественной зоне.</p>	
<p>Детские игровые площадки – в общественной зоне.</p>	
<p>Спортплощадки – в общественной зоне.</p>	
<p>Гаражи индивидуальных машин: в пределах усадьбы приквартирного участка</p>	<p>на 2 транспортных средства; на 1 транспортное средство.</p>
<p>Объекты пожарной охраны (гидранты, щиты с инвентарем, резервуары и проч.) – в общественной зоне и (или) на участках.</p>	<p>По расчету в соответствии с СНиП 2.04.02.-84.</p>
<p>Площадки для мусоросборников – в общественной зоне.</p>	<p>Из расчета 1 контейнер на 10-15 семей. Расстояние до участков жилых домов, ДОУ, игровых площадок – не менее 150 м.</p>
Условно разрешенные виды использования	
<p>Индивидуальная трудовая деятельность в пределах приквартирного участка, требующая согласования соответствующих служб государственного надзора (санитарного, противопожарного и др.).</p>	
<p>Объекты отправления культа – в общественной зоне.</p>	

Виды разрешенного использования территории	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)
Производственные, коммунальные и складские объекты.	Класс санитарной вредности – не выше V.

Статья 5. **Ж-2 – Зона малоэтажных многоквартирных жилых домов**

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

Виды разрешенного использования территории	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)
Основные виды разрешенного использования	
<p>Многоквартирные (более одной квартиры) 1-3-этажные жилые дома секционного либо блокированного типа без приусадебных и приквартирных земельных участков.</p>	<p>Минимальная площадь участка многоквартирного блокированного дома из расчёта 19.3 м² на 1 человека. Кисп. тер – не более 0.94. Отступ от красной линии в районах существующей застройки – в соответствии со сложившейся линией застройки, в районах новой застройки – от 6 м. Расстояния между жилыми зданиями, а также между жилыми, общественными и производственными, определяются, исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами. Требования к высоте строений, оформлению фасадов, ограждений, обращенных на улицу, должны соответствовать характеру формирующейся среды, типу застройки и условиям размещения в деревне, что определяются утвержденной градостроительной документацией.</p>
Вспомогательные виды разрешенного использования	
<p>Встроено-пристроенные объекты обслуживания, общественного питания и торговли. Отдельно стоящие объекты обслуживания (школы, детские сады и иные объекты дошкольного образования). Детские площадки.</p>	<p>Размещение в первых этажах, выходящих на улицу жилых домов или пристроенных к ним помещениях при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы или с торца дома: торговой площадью до 20 м²;</p>

Виды разрешенного использования территории	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)
Площадки хозяйственного назначения. Спортивные площадки. Наземные стоянки автомобилей.	торговая площадь до 60 м ² ; без рентгеновских установок; полезная площадь встроенных помещений не должна превышать 150 м ² .
Объекты местного Административного самоуправления и охраны порядка, отделения связи и сбербанка.	
Жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.	
Условно разрешенные виды использования	
Культовые объекты.	
Производственные, коммунальные и складские объекты.	Класс санитарной вредности – не выше V.
Станции скорой помощи, травмпункты и диспансеры.	
Клубные помещения многоцелевого и специализированного назначения.	
Отдельно стоящие объекты обслуживания, общественного питания и торговли. Блоки хозяйственных построек (гаражи, сараи, надворные туалеты).	Площадью менее 200 м ²

Статья 6. **ОД – Общественно-деловые зоны**

1. 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. Застройка территории может осуществляться многофункциональными комплексными объектами (ОДК) и специализированными объектами (ОДС) общественно-делового назначения.

Статья 7. **ОДС-1 – Зона торговых комплексов**

1. Общественно-коммерческая общегородская зона с размещением объектов торговли и общественного питания.

Основные виды разрешенного использования
Торговые комплексы.
Вспомогательные виды разрешенного использования

Основные виды разрешенного использования
Парки, скверы. Развлекательные учреждения. Банковские учреждения. Предприятия общественного питания. Гостиницы. Стоянки открытые наземные.

Статья 8. **ОДС - 3 Зона культурно - развлекательных комплексов**

1. Зона размещения объектов культуры и отдыха.

Основные виды разрешенного использования
Театры. Концертные залы. Кинотеатры. Музеи. Библиотеки. Дома культуры. Дома творчества.
Вспомогательные виды разрешенного использования
Парки, скверы. Гостиницы. Предприятия общественного питания. Стоянки открытые наземные.

Статья 9. **ОДС-8 – Зона образовательных и воспитательных учреждений**

Зона размещения детских садов, школ, учреждений дополнительного образования.

Основные виды разрешенного использования
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.
Вспомогательные виды разрешенного использования
Библиотеки. Музеи. Спортивные площадки и сооружения. Хозяйственные постройки, мастерские. Пришкольные участки, теплицы.

Статья 10. **ОДС-9 – Зоны административных комплексов**

Зоны административных комплексов имеют одинаковые регламенты и отличаются только уровнем представленной власти:

- 1) **ОДС-9(А)** - Зона государственных административных комплексов;
- 2) **ОДС-9(Б)** - Зона муниципальных административных комплексов.

Допускается объединение указанных зон в одной **ОДС-9**.

Основные виды разрешенного использования
Административные здания государственных органов власти. Административные здания муниципальных органов власти.
Вспомогательные виды разрешенного использования
Парки, скверы. Гостиницы. Предприятия общественного питания. Стоянки открытые наземные.

Статья 11. **Р – Рекреационные зоны**

1. Рекреационные зоны предназначены для организации мест отдыха населения и включают в себя парки, сады, городские леса, лесопарки, водные пространства.

Статья 12. **Р-5 – Зона природного ландшафта**

1. Зона природного ландшафта выделена для обеспечения правовых условий использования и сохранения существующего природного ландшафта и одновременного создания условий для отдыха населения при условии, что планируемые мероприятия будут осуществляться с минимальным воздействием на элементы окружающей среды, при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования. В данную зону можно также относить неудобные для застройки и сельскохозяйственной деятельности территории, в том числе – овраги, болота, приречные территории, территории с нарушенным рельефом.

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

Основные виды разрешенного использования
Лесные массивы. Набережные. Лесопарки. Санитарно-защитные зоны без размещения в них производственных объектов. Пляжи Лыжные трассы, велосипедные и беговые дорожки и так далее.

Вспомогательные виды разрешенного использования
<p>Вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха (беседки, скамейки и другие малые архитектурные формы).</p> <p>Открытые стоянки для временного хранения транспортных средств.</p> <p>В прибрежной полосе – благоустройство пляжей с оборудованием туалетов и кабин для переодевания.</p>
Условно разрешенные виды использования
<p>Профилактории, санатории.</p> <p>Кафе, закусочные и другие учреждения общественного питания.</p> <p>Оборудованные места для пикников.</p>

Статья 13. **КС – коммунально-складские зоны**

Застройка и использование территории предприятиями, складами, базами, объектами коммунального назначения с технологическими процессами, являющимися источниками выделения производственных вредностей в окружающую среду, и организация санитарно-защитных зон (СЗЗ) от этих объектов, сооружений и предприятий. Отнесение территории к определенному классу производится в соответствии с санитарной классификацией, установленной СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, в том числе:

Статья 14. **КС-5 - Коммунально-складская зона V класса**

Основные виды разрешенного использования
<p>Объекты коммунально-складского назначения с СЗЗ 50 м, включая:</p> <p>открытые склады и площадки перегрузки увлажненных минерально-строительных материалов (песок, гравий, щебень, камень и другое);</p> <p>участки хранения и перегрузки прессованного жмыха, сена, соломы, табачно-махорочных изделий и тому подобное;</p> <p>склады и участки перегрузки пищевых продуктов (мясных, молочных, кондитерских), овощей, фруктов, напитков и тому подобного;</p> <p>участки хранения и налива пищевых грузов (вино, масло, соки);</p> <p>бани;</p> <p>пожарные депо;</p> <p>подстанция скорой помощи;</p> <p>прачечные производительностью до 500 кг белья в смену;</p> <p>мини-химчистки, мини-прачечные производительностью не более 20 кг/ч;</p> <p>отдельно стоящие мастерские;</p> <p>автоматические телефонные станции;</p> <p>голубятни;</p> <p>ветлечебницы без содержания животных;</p> <p>торговые комплексы оптовой торговли, мелкооптовые рынки, продовольственные рынки и рынки промышленных товаров.</p>
Вспомогательные виды разрешенного использования
<p>Административные, офисные здания.</p> <p>Объекты инженерной инфраструктуры.</p> <p>Объекты обслуживания персонала.</p> <p>Стоянки открытые наземные.</p>

Статья 15. **СХ – Зоны сельскохозяйственного использования**

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

Статья 16. **СХ-6 - Зона сельскохозяйственных угодий**

Основные виды разрешенного использования
Территории полей, огородов, садов и плодопитомников, предназначенных для выращивания овощных и зерновых культур, садовых деревьев и кустарников без использования пестицидов.

Статья 17. **Зона общего пользования**

1. Территории общего пользования (включая площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары), которыми может беспрепятственно пользоваться неограниченный круг лиц и которые не подлежат приватизации, а так же могут быть предназначены для прокладки линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры в границах населенных пунктов.

2. В соответствии с пунктом 2 частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации – действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования.

Глава 3. Дополнительные регламенты в зонах действия факторов ограничений

Статья 18. Зона затопления паводком 1% обеспеченности

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

2. Разрешенное использование при выполнении условий

Условия использования территории
Защита от затопления паводком 1% обеспеченности путем искусственного повышения территории или строительства дамб обвалования с укреплением откосов геосинтетическими материалами для предохранения насыпи от размыва, а также отвода поверхностных вод со всего бассейна стока при помощи сети открытых устройств.
Фермы и пашни – при полной защите от затопления паводком 1% обеспеченности, с сопутствующими мероприятиями.
Территории аэропортов, земляное полотно магистральных 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 электропередачи и магистральные инженерно – технические коммуникации должны быть выполнены в насыпи с учетом паводка 1% обеспеченности.

Статья 19. Зона подтопления грунтовыми водами

1. Зона с высоким залеганием грунтовых вод в результате нарушения водного режима под действием природных и техногенных факторов.

2. Разрешенное использование при выполнении условий

Условия использования территории
Строительство дренажных систем, организация и очистка поверхностного стока, в соответствии с нормами осушения проводится согласно СНиП 2.06.15-85, статья 2.7.
Полная защита от воздействия грунтовых вод.

Статья 20. Овражные и прибрежно-склоновые территории

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

2. Разрешенное использование при выполнении условий

Условия использования территории
Полное благоустройство овражных и прибрежно-склоновых территорий на основании технико-экономического обоснования и градостроительной ценности в составе: частичная или полная засыпка оврагов; террасирование, срезка, планировка, закрепление склонов; организация поверхностного стока; дренирование территории; противооползневые мероприятия; берегоукрепительные сооружения; агролесомелиорация.

Статья 21. **Оползневые территории**

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

2. Разрешенное использование при выполнении условий

Условия использования территории
Срезка оползневой массы или крепление оползневой массы удерживающими сооружениями, планировка и закрепление склонов; организация поверхностного стока; дренирование территории; агролесомелиорация.

Статья 22. **Заболоченные и заторфованные территории**

1. 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.

2. Разрешенное использование при выполнении условий:

Условия использования территории
Предварительное осушение, выторфовывание и замена минеральным грунтом с уплотнением, организация и очистка поверхностного стока; строительство дренажных систем, применение свайных оснований, в соответствии с нормами осушения проводится согласно СНиП 2.06.15-85, статья 2.7.

Статья 23. **Нарушенные территории**

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

2. Разрешенное использование при выполнении условий

Условия использования территории
Использование под освоение после рекультивации.

Статья 24. **Шумы: санитарные разрывы, санитарно-защитные зоны и зоны негативных акустических воздействий**

1. Размеры санитарных разрывов, санитарно-защитных зон и зон негативных акустических воздействий устанавливаются от промышленных, коммунальных, энергетических предприятий и предприятий по обслуживанию средств транспорта, станций и других объектов автомобильного, железнодорожного, водного и воздушного транспорта, а также трамвайных путей, тоннелей, являющихся источниками неблагоприятных физических факторов, расчетным путем с учетом места расположения источников и характера создаваемого ими шума, инфразвука и других физических факторов. Обоснованность

расчетов для установления санитарно-защитной зоны должна быть подтверждена натурными замерами при приемке в эксплуатацию новых объектов.

2. Размеры санитарно-защитных зон определяются в соответствии с действующими санитарно-эпидемиологическими нормами допустимых уровней шума, инфразвука и других физических факторов на территории жилой застройки и жилых помещений.

3. Разрешенное использование при выполнении условий

Условия использования территории
На территории, существующей в санитарных разрывах и зон негативных акустических воздействий жилой застройки, требуется применение планировочных методов защиты прилегающих жилых территорий от шума, технологические и инженерно-технические шумопоглощающие решения в источниках, экранирование источников шума, шумозащитные древесно-кустарниковые посадки.
Изменение границ санитарных разрывов и зон негативных акустических воздействий осуществляется органами Роспотребнадзора после оценки достаточности предусмотренных шумозащитных мер на основе акустических расчетов и инструментального контроля.
Допускаются научно-исследовательские институты, конструкторские бюро и другие объекты, имеющие в своем составе источники шума. Размер санитарных разрывов и зон негативных акустических воздействий устанавливается при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов Роспотребнадзора.
Санитарно-защитные зоны, зоны негативных акустических воздействий или какая-либо их часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения рекреационной территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитных зон и зон негативных акустических воздействий. Требуется применение планировочных методов защиты прилегающих рекреационных территорий от шума, технологические и инженерно-технические решения в источниках шума, экранирование источников шума, шумозащитных древесно-кустарниковых посадок.
Санитарный разрыв устанавливается от крайнего рельса железнодорожных путей до жилой застройки шириной 100 м. При размещении путей в выемке глубиной не менее 4 м или при осуществлении специальных шумозащитных мероприятий ширина санитарного разрыва может быть уменьшена, но не более чем на 50 м. Ширина санитарного разрыва до границы садовых участков можно принимать равной 50 м. В пределах санитарного разрыва вне полосы отвода железной дороги допускается размещение автомобильных дорог, транспортных устройств и сооружений, гаражей, стоянок автомобилей, линий электропередачи и связи. Не менее 50 % ширины санитарного разрыва должно иметь зеленые насаждения.
Стоянки автомобильного транспорта, гаражи должны иметь выезд в сторону, противоположную жилым кварталам. Допускается размещение объектов инженерно-транспортной инфраструктуры, санитарные разрывы и зоны негативных акустических воздействий которых не превышают размеров санитарных разрывов и зон негативных акустических воздействий источника.
Размеры санитарно-защитных зон и зон негативных акустических воздействий автомобильного, железнодорожного, водного и воздушного транспорта, являющихся источниками неблагоприятных физических факторов, распространяющихся на большие

Условия использования территории
расстояния (шум, инфразвук и др.), в каждом конкретном случае должны быть скорректированы (или обоснованы) расчетным путем с учетом характера создаваемого оборудованием шума, инфразвука и др., шумовой характеристики источников, места их расположения (внутри или вне здания, сооружения и т.д.), режима их эксплуатации и др.
Требуется применение планировочных методов защиты прилегающих территорий животноводческих, птицеводческих и звероводческих объектов от шума, технологические и инженерно-технические шумопонижающих решений в источниках и на их территории, экранирование источников шума, шумозащитные древесно-кустарниковые посадки.
Допускается функционирование сельскохозяйственных объектов и угодий, кроме животноводческих, птицеводческих и звероводческих ферм, акустические воздействия на которые могут негативно сказаться на численности поголовья, здоровье и продуктивности скота, птицы и зверья.
Допускается размещение объектов специального назначения меньшего класса вредности, чем основной объект, с обязательным требованием не превышения гигиенических нормативов на границе санитарно-защитных зон и зон негативных акустических воздействий за их пределами при суммарном учете.
Требуется применение планировочных методов защиты прилегающих коммунально-эксплуатационных частей, гарнизонов, военных городков и т. п. от шума, технологические и инженерно-технические шумопонижающие решения в источниках, экранирование источников шума, шумозащитные древесно-кустарниковые посадки.
Сокращение размеров санитарно-защитных зон и зон негативных акустических воздействий осуществляется органами Роспотребнадзора после оценки достаточности предусмотренных шумозащитных мер на основе акустических расчетов и инструментального контроля.

4. Безусловно запрещено

Условия использования территории
Запрещены объекты постоянного проживания людей, коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки, детские дошкольные учреждения, школы, образовательные учреждения.
Запрещены больницы, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.
Запрещены спортивные сооружения.
Запрещены все виды рекреационного использования.
Размещение источников шума на периферии производственных зон, прилегающей к жилой застройке, с размерами санитарно-защитных зон и зон негативных акустических воздействий, превышающими размер санитарно-защитных зон объектов производственной зоны.
Запрещено размещение источников шума со стороны жилой застройки и рекреационных территорий с размерами санитарно-защитных зон и зон негативных акустических воздействий, превышающими размер санитарно-защитных зон объектов производственной зоны, либо усиливающих суммарный уровень звука на прилегающих территориях.
Запрещены животноводческие, птицеводческие и звероводческие фермы, акустические воздействия на которые могут негативно сказаться на численности поголовья, здоровье и продуктивности скота, птицы и зверья.
Запрещено длительное проживание контингента объектов специального назначения

Условия использования территории

(коммунально-эксплуатационных частей, гарнизонов, военных городков и т. п).

Статья 25. **Электромагнитные поля: зоны негативных воздействий**

1. Установление величины зоны негативного воздействия электромагнитного поля (в составе санитарно-защитных зон и зоны ограничения застройки) в местах размещения передающих радиотехнических объектов осуществляется в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами по электромагнитным излучениям радиочастотного диапазона и методиками расчета интенсивности электромагнитного излучения радиочастот.

2. Для воздушных линий электропередачи санитарные разрывы устанавливаются в целях защиты населения от воздействия создаваемого ими электрического поля.

3. Разрешенное использование при выполнении условий

Условия использования территории

Возможно сокращение границ санитарно-защитных зон и зоны ограничения застройки. Сокращение осуществляется органами Роспотребнадзора после оценки достаточности предусмотренных защитных мер на основе расчетов интенсивности электромагнитного излучения радиочастот и инструментального контроля.
--

Требуются применение планировочных методов защиты прилегающих жилых территорий от электромагнитного поля, технологические и инженерно-технические решения в источниках электромагнитного поля, специальные методы экранирования источников электромагнитного поля, защитных древесно-кустарниковых посадок.

Санитарно-защитная зона и зона ограничения застройки, или какая-либо их часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилой, рекреационной территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитных зон и зоны ограничения застройки.
--

Существующая жилая застройка может быть сохранена при условии проведения обоснованного расчетом комплекса мероприятий по защите населения, предусматривающего:
--

выделение секторов с пониженной до безопасного уровня мощностью излучения;
--

применение специальных экранов из радиозащитных материалов;

использование защитных лесопосадок;

систематический контроль уровня излучения в соответствии с требованиями ГОСТ 12.1.006 и другие мероприятия.

Размещение объектов культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, образовательных учреждений среднего профессионального и высшего профессионального образования, Административных, научно-исследовательских учреждений – по согласованию с органами Роспотребнадзора.
--

Допускаются центры деловой, финансовой, общественной активности.
--

Размер санитарно-защитных зон и зоны ограничения застройки для научно-исследовательских институтов, конструкторских бюро и других объектов, имеющих в своем составе источники электромагнитного поля, устанавливается при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов Роспотребнадзора.
--

Размеры зон негативного воздействия электромагнитного поля объектов инженерной инфраструктуры, автомобильного, железнодорожного, водного и воздушного транспорта,

Условия использования территории
являющихся источниками электромагнитного поля, распространяющихся на большие расстояния, в каждом конкретном случае должны быть скорректированы (или обоснованы) расчетным путем с учетом характера создаваемых оборудованием электромагнитного поля, характеристики источников, места их расположения), режима их эксплуатации и др.
Требуется применение планировочных методов защиты прилегающих территорий животноводческих, птицеводческих и звероводческих объектов от электромагнитного поля, технологических и инженерно-технических решений в источниках и на их территории, специальное экранирование.
Применения планировочных методов защиты прилегающих гарнизонов, военных городков и т.п. от негативных воздействий электромагнитного поля, технологические и инженерно-технические решения в источниках, экранирование источников электромагнитного поля, защитные экраны и древесно-кустарниковые посадки.

4. Безусловно запрещено

Условия использования территории
Запрещены объекты постоянного проживания людей, коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки, детские дошкольные учреждения, школы, образовательные учреждения. Границы зон ограничения застройки определяются специальными расчетами, и устанавливается при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов Роспотребнадзора.
Запрещены больницы, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования, спортивные сооружения. Границы зон ограничения застройки определяются специальными расчетами, и устанавливается при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов Роспотребнадзора.
Не допускается размещение источников электромагнитного поля на периферии производственных зон, прилегающей к жилой застройке, с размерами санитарно-защитных зон и зоны ограничения застройки, превышающими размер санитарно-защитной зоны объектов производственной зоны.
В пределах санитарно-защитной зоны не допускаются все виды рекреационного использования территории. Границы зоны ограничения застройки рекреационных объектов определяются специальными расчетами, и устанавливается при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов Роспотребнадзора.
Запрещено размещение источников электромагнитного поля со стороны жилой застройки и рекреационных территорий с размерами санитарно-защитных зон и зоны ограничения застройки, превышающими размер санитарно-защитной зоны объектов внешней транспортной инфраструктуры, либо усиливающих суммарный уровень негативных воздействий на прилегающие территории.
Запрещено размещение животноводческих, птицеводческих и звероводческих ферм, воздействия электромагнитного поля на которые могут негативно сказаться на численности поголовья, здоровье и продуктивности скота, птицы и зверья.
Запрещено размещение свалок и полигонов твердых бытовых отходов и производственных отходов в санитарно-защитной зоне объектов I и II классов санитарной вредности для предотвращения дополнительного ухудшения экологической обстановки в зоне воздействий электромагнитных полей.
Запрещено длительное проживание контингента объектов специального назначения (гарнизонов, военных городков и т. п.).

Статья 26. **Геохимическое загрязнение (тип – реликтовый)**

1. Аралам реликтового типа геохимического загрязнения соответствуют наиболее опасные уровни загрязненности почв и донных отложений (суммарный показатель загрязнения > 32), сформированные историческим развитием территории, длительным накоплением загрязнений и продолжающимся процессом загрязнения компонентов природной среды. Отмечается увеличение общей заболеваемости населения, числа часто болеющих детей, детей с хроническими заболеваниями, нарушений функционального состояния сердечнососудистой системы.

2. Разрешенное использование при выполнении условий

Условия использования территории
Замена верхнего слоя почв на территориях детских площадок, детских дошкольных учреждений, школ, больниц. Санация загрязненных участков почв. Приоритетность озеленения территорий. Ликвидация (локализация воздействий) крупных источников загрязнения атмосферы и почв. Реализация первоочередных воздухоохраных мероприятий. Приоритетность защитного озеленения. Административные и организационные меры по ограничению интенсивности движения автотранспорта. Растениеводство и животноводство, выпас скота – по согласованию с органами Роспотребнадзора. Контроль качества пахотных земель, земель и растительности сенокосов и пастбищ.

3. Безусловно запрещено

Условия использования территории
Запрет усадебной застройки и застройки с приквартирными земельными участками с выращиванием продуктов питания. Запрет нового строительства без санации почв. Запрет нового строительства больниц, детских дошкольных учреждений, школ, спортивных сооружений без санации почв. Запрет стационарного (долговременного) отдыха. Запрет нового строительства объектов, загрязняющих окружающую среду. Запрет выращивания продуктов питания. Запрет размещения новых объектов специального назначения.

Статья 27. **Геохимическое загрязнение (тип – устойчивый)**

1. Аралам устойчивого типа геохимического загрязнения соответствуют опасные уровни загрязненности почв и донных отложений (суммарный показатель загрязнения > 32), сформированные устойчивым процессом загрязнения компонентов природной среды. Отмечается увеличение общей заболеваемости населения, числа часто болеющих детей, детей с хроническими заболеваниями, нарушений функционального состояния сердечнососудистой системы.

2. Разрешенное использование при выполнении условий:

Условия использования территории
<p>Замена верхнего слоя почв на территориях детских площадок, детских дошкольных учреждений, школ, больниц.</p> <p>Санация загрязненных участков почв.</p> <p>Приоритетность озеленения территорий.</p> <p>Ликвидация (локализация воздействий) крупных источников загрязнения атмосферы и почв.</p> <p>Реализация первоочередных воздухоохраных мероприятий.</p> <p>Специальные воздухоохраные мероприятия в период неблагоприятных метеорологических условий (экологические тревоги).</p> <p>Приоритетность защитного озеленения.</p> <p>Административные и организационные меры по ограничению интенсивности движения автотранспорта.</p> <p>Контроль качества пахотных земель, земель и растительности сенокосов и пастбищ.</p> <p>Растениеводство и животноводство, выпас скота – по согласованию с органами Роспотребнадзора.</p> <p>Защитное озеленение прилегающих территорий.</p>

3. Безусловно запрещено

Условия использования территории
<p>Запрет нового строительства.</p> <p>Запрет нового строительства больниц, детских дошкольных учреждений, школ, спортивных сооружений.</p> <p>Запрет стационарного (долговременного) отдыха.</p> <p>Запрет нового строительства объектов, загрязняющих окружающую среду.</p> <p>Запрет выращивания продуктов питания.</p> <p>Запрет размещения новых объектов специального назначения.</p>

Статья 28. Геохимическое загрязнение (тип – прогрессирующий)

1. Арёалам прогрессирующего типа геохимического загрязнения соответствуют средний и слабый уровни загрязнения (суммарный показатель загрязнения до 32), однако здесь обнаруживается тенденция к накоплению загрязнений. Отмечается увеличение общей заболеваемости населения.

2. Разрешенное использование при выполнении условий:

Условия использования территории

Ограничение нового строительства (определяется органами охраны природы, Роспотребнадзора и Администрацией муниципального образования Байкаловское сельское поселение).

Приоритетность озеленения и санации почв на территориях детских дошкольных учреждений, школ, больниц.

Ограничение стационарного (долговременного) отдыха.

Санация загрязненных участков почв.

Реализация первоочередных и долгосрочных природоохранных мероприятий.

Специальные воздухоохраные мероприятия в период неблагоприятных метеорологических условий (экологические тревоги).

Приоритетность защитного озеленения.

Административные и организационные меры по ограничению движения автотранспорта в жилых районах села.

Контроль качества пахотных земель, земель и растительности сенокосов и пастбищ.

3. Безусловно запрещено

Условия использования территории

Запрет строительства жилья с приусадебными земельными участками.

Запрет строительства больниц.

Запрет стационарного (долговременного) отдыха детей.

Запрет строительства объектов высоких (I и II) классов санитарной вредности.

Запрет строительства автотранспортных предприятий и объектов, требующих интенсивного транспортного обслуживания.

Запрет выращивания продуктов питания.

Запрет нового строительства объектов специального назначения, загрязняющих окружающую среду.

Глава 4. Порядок использования объектов, не соответствующих регламенту

Статья 29. Определение понятия «несоответствие регламенту»

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

1) расположены в пределах красных линий, установленных утвержденной градостроительной документацией для трассировки и реконструкции улиц, проездов и инженерно-технических коммуникаций;

2) имеют виды использования, не разрешенные целевым регламентом для соответствующей территориальной зоны;

3) имеют параметры, нарушающие требования охраны объектов культурного наследия и природного ландшафта;

4) имеют санитарно-защитные зоны, распространяющиеся за границы расположения объекта;

5) наносят несоразмерный вред владельцам иных объектов недвижимости.

2. Статус несоответствия придается объекту Постановлением Главы муниципального образования Байкаловского сельского поселения по представлению Комиссии по землепользованию и застройке или соответствующих надзорных органов.

Статья 30. Использование и строительные изменения объектов, не соответствующих регламенту

1. Использование объектов, поименованных в статье 29 настоящих «Правил», может продолжаться без установления срока приведения их в соответствие с настоящими «Правилами». Исключение составляют объекты, не соответствующие одновременно и «Правилам», и Техническим регламентам, в результате чего их дальнейшее существование (использование) представляет опасность для жизни и здоровья людей или сохранности природной и историко-культурной среды. Постановлением Главы муниципального образования Байкаловское сельское поселение устанавливается срок приведения этих объектов в соответствие с «Правилами» и Техническими регламентами.

2. Все изменения не соответствующие регламенту объектов в части изменения видов и интенсивности использования, строительных параметров могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с «Правилами» и при условии, что производимые действия при этом не увеличат степень несоответствия.

**ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ РЕГЛАМЕНТОВ
(СВОДНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ВСЕХ УРОВНЕЙ)**

ДОКУМЕНТЫ ФЕДЕРАЛЬНОГО УРОВНЯ

КОДЕКСЫ

Градостроительный Кодекс РФ № 190-ФЗ от 29.12.04;
Земельный Кодекс РФ № 136-ФЗ от 25.10.01;
Водный Кодекс РФ № 74-ФЗ от 03.06.06;
Лесной Кодекс РФ № 200-ФЗ от 04.12.06.

ПОСТАНОВЛЕНИЯ, УКАЗЫ ПРАВИТЕЛЬСТВА, МИНИСТЕРСТВ И ВЕДОМСТВ

Положения о землях транспорта (утв. постановлением СМ СССР № 24 от 08.01.81 с изменениями от 08.10.90);
Постановление Госгортехнадзора России № 9 от 22.04.92 Минтопэнерго России.
Федеральный закон № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 14.06.02

ПРИКАЗЫ

Приказ Рослесхоза № 33 от 25.03.97.

СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ И ПРАВИЛА (СНИП)

СНиП 2.07.01-89* «Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
СНиП 30-02-97* «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, зданий и сооружений»;
СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территорий от затопления и подтопления»;
СНиП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги».

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».

СВОД ПРАВИЛ ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ И СТРОИТЕЛЬСТВУ (СП)

СП-30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства».

ДОКУМЕНТЫ УРОВНЯ СУБЪЕКТА РФ

Распоряжение Правительства Свердловской области №565-РП от 07.06.2006 г. «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».

НОРМАТИВНО-РЕКОМЕНДАТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ ГОССТРОЯ РОССИИ

СН 467-74 «Нормы отвода земель для автомобильных дорог» (утв. постановлением Госстроя СССР № 248 от 19.12.74).