



Совет депутатов Катав-Ивановского городского поселения РЕШЕНИЕ

« 27 » _____ 12 _____ 2016 г.

№ 115

О внесении изменений в Правила
землепользования и застройки
Катав-Ивановского городского поселения

В соответствии со ст. 31, 32, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Катав-Ивановского городского поселения, Совет депутатов Катав-Ивановского городского поселения

РЕШАЕТ:

1. Внести в Правила землепользования и застройки Катав-Ивановского городского поселения (далее – Правила), утвержденные решением Совета депутатов Катав-Ивановского городского поселения от 06.02.2013 г. № 3, следующие изменения:

1.1 статью 1 раздела 1 главы I части I Правил дополнить следующими понятиями:

«деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории – осуществляемая в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также по архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции указанных в настоящем пункте объектов;»;

«линейные объекты – линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения»;

«элемент планировочной структуры - часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы). Виды элементов планировочной структуры устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.»;

1.2 в статье 1 в понятии «градостроительный регламент» слова "а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства" заменить словами "ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения";

1.3 в статье 1 понятия «красные линии», «разрешение на строительство», «разрешение на ввод объекта в эксплуатацию» изложить в новой редакции:

«красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов»;

«разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с Градостроительным кодексом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом»;

«разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации»;

1.4 дополнить Часть I Правил главой VII «Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации»;

1.5 включить в главу VII «Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации» статьи 22-28 следующего содержания:

«Статья 22. Зоны с особыми условиями использования территорий»

1. Зоны с особыми условиями использования территорий перекрывают действие градостроительных регламентов и накладывают дополнительные ограничения на использование территорий. Эти требования и ограничения деятельности на земельных участках, установленные с позиций охраны природной среды, являются дополнительными по отношению к видам разрешенного использования объектов недвижимости и параметрам разрешенного строительства, установленными градостроительным регламентом.

2. Границы территорий с особыми условиями использования территорий устанавливаются соответствующими линиями градостроительного регулирования, в пределах которых действуют особые режимы и правила их использования в соответствии с регламентами.

3. Установление зон не влечёт за собой изъятие земельных участков у правообладателей земельных участков или запрета на совершение сделок с земельными участками, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

Статья 23. Охранные зоны

1. Земельные участки над проводами электрических линий или над кабельными линиями остаются в собственности и пользовании тех субъектов, на территории которых прокладываются трассы, и используются ими свободно с соблюдением мер, обеспечивающих сохранность и работу указанных объектов в соответствии с правилами охраны линий связи и электрических сетей.

2. На трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии устанавливаются охранные зоны:

1) для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиодиффузии, расположенных за границами населённых 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 радиодиффузии не менее чем на 2 м с каждой стороны;

2) 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 м и от контуров заземления не менее чем на 2 м.

3. Минимально допустимые расстояния (разрывы) между сооружениями связи и радиодиффузии и другими сооружениями определяются правилами возведения соответствующих сооружений и не должны допускать механического и электрического воздействия на сооружения связи.

4. При предоставлении земельных участков, расположенных в охранных зонах сооружений связи и радиодиффузии, под сельскохозяйственные угодья, огородные и садовые участки и в других сельскохозяйственных целях органами местного самоуправления при наличии согласия предприятий, в ведении которых находятся сооружения связи и радиодиффузии, в выдаваемых документах о правах на земельные участки в обязательном порядке делается отметка о наличии на участках зон с особыми условиями использования территории.

5. Территория охранных зон на трассах линий связи и линий радиодиффузии используется с учётом ограничений, установленных Правилами охраны линий и сооружений связи Российской Федерации (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 №578).

6. Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 №160) установлены запреты на использование территорий в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства (линий электропередач, трансформаторных и иных подстанций, распределительных пунктов и иного предназначенного для обеспечения электрических связей и осуществления передачи электрической энергии оборудования).

7. Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства устанавливаются:

1) вдоль воздушных линий электропередачи (далее по тексту - ВЛ) - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклонённом их положении на следующем расстоянии: - до 1 кВ – 2 м (для линий с самонесущими или изолированными проводами, проложенных по стенам зданий, конструкциям и т.д., охранный зона определяется в соответствии с установленными нормативными правовыми актами минимальными допустимыми расстояниями от таких линий); - 1-20 кВ – 10 м (5 м - для линий с самонесущими или изолированными проводами, размещённых в границах населённых пунктов); - 35 кВ – 15 м;

2) вдоль подземных кабельных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными

плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 м;

3) вдоль переходов ВЛ через водоёмы (реки и др.) - в виде воздушного пространства над водной поверхностью водоёмов (на высоту, соответствующую высоте опор ВЛ), ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклонённом их положении для несудоходных водоёмов - на расстоянии, предусмотренном для установления охранных зон вдоль ВЛ;

4) вокруг подстанций - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте наивысшей точки подстанции), ограниченной вертикальными плоскостями, отстоящими от всех сторон ограждения подстанции по периметру на расстоянии, предусмотренном для установления охранных зон вдоль ВЛ, применительно к высшему классу напряжения подстанции.

8. В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов трубопроводного транспорта могут предоставляться земельные участки для:

1) размещения нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов;

2) размещения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов трубопроводного транспорта;

3) установления охранных зон с особыми условиями использования земельных участков.

9. Земельные участки, входящие в охранные зоны трубопроводов, не изымаются у правообладателей и используются ими для проведения сельскохозяйственных и иных работ с соблюдением требований Правил охраны магистральных трубопроводов (утверждены постановлением Федерального горного и промышленного надзора России от 24.04.1992 №9, утверждены Заместителем Министра топлива и энергетики 29.04.1992, в редакции постановления Федерального горного и промышленного надзора России от 23.11.1994 №61).

10. Территория охранных зон газораспределительных сетей используется с учётом ограничений, установленных Правилами охраны газораспределительных сетей (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 №878).

11. Для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

1) вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 м с каждой стороны газопровода;

2) вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 м от газопровода со стороны провода и 2 м - с противоположной стороны;

3) вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов - в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведённой на расстоянии 10 м от границ этих объектов. Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранный зона не регламентируется;

4) вдоль трасс межпоселковых газопроводов, проходящих по лесам и древеснокустарниковой растительности, - в виде просек шириной 6 м, по 3 м с каждой стороны газопровода. Для надземных участков газопроводов расстояние от деревьев до трубопровода должно быть не менее высоты деревьев в течение всего срока эксплуатации газопровода. Отсчёт расстояний при определении охранных зон газопроводов производится от оси газопровода - для однопроводных газопроводов и от осей крайних ниток газопроводов - для многопроводных.

12. Установление охранных зон газораспределительных сетей не влечёт запрета на совершение сделок с земельными участками, расположенными в этих охранных зонах. В документах, удостоверяющих права правообладателей земельных участков, на земельные участки, расположенные в охранных зонах газораспределительных сетей, указываются обременения (ограничения) прав этих собственников, владельцев и пользователей.

13. В соответствии со ст.11.9 Земельного кодекса Российской Федерации не допускается раздел, перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении

образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешённым использованием.

Статья 24. Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения

1. Зона санитарной охраны (далее по тексту - ЗСО) источников водоснабжения организуются в составе трёх поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение - защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

2. Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой.

3. В каждом из трёх поясов, а также в пределах санитарно-защитной полосы, соответственно их назначению, устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

4. Границы поясов ЗСО источников водоснабжения определяются в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения». 46

5. Размещение открытых и закрытых стоянок не допускается в 1, 2, 3 поясах ЗСО водозаборов хозяйственно-питьевого назначения, а также в охранных зонах рек и водоёмов.

Статья 25. Санитарно-защитные зоны, санитарные разрывы (санитарные полосы отчуждения)

1. В Правилах приняты ориентировочные размеры санитарно-защитных зон с учётом рекомендуемых минимальных размеров санитарных разрывов и ориентировочных санитарно-защитных зон в соответствии с классификацией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (далее по тексту - СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).

2. Установление санитарно-защитных зон для промышленных объектов и производств проводится при наличии проектов обоснования санитарно-защитных зон.

3. Санитарно-защитная зона или какая-либо её часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения какой-либо территориальной зоны. Территория санитарно-защитных зон не должна использоваться для рекреационных целей и производства сельскохозяйственной продукции.

4. В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилые зоны, зоны рекреационного назначения, зоны отдыха, санаториев и домов отдыха, территорий для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; объекты физической культуры и спорта, детские площадки, объекты образования, здравоохранения.

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

6. В соответствии с п.6.1 раздела VI СанПиН 2.1.2882-11 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения» прокладка сетей централизованного хозяйственно-питьевого водоснабжения, используемого для хозяйственно-питьевых целей населением населённых пунктов, по территории санитарно-защитных зон и кладбищ не разрешается.

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

8. Расстояние от зданий и сооружений, имеющих в своём составе помещения для хранения тел умерших, подготовки их к похоронам, проведения церемонии прощания до жилых зданий, детских (дошкольных и школьных), спортивно-оздоровительных, культурнопросветительных учреждений и учреждений социального обеспечения должно составлять не менее 50 м.

9. Кладбища смешанного и традиционного захоронения (с погребением путём предания тела (останков) умершего земле (захоронение в могилу, склеп)) размещают на расстоянии: - от жилых, общественных зданий, спортивно-оздоровительных и санаторно-курортных зон в соответствии с санитарными правилами по санитарно-защитным зонам и санитарной классификации предприятий, сооружений и иных объектов; - от водозаборных сооружений централизованного источника водоснабжения населения в соответствии с санитарными правилами, регламентирующими требования к зонам санитарной охраны источников водоснабжения.

10. Санитарно-защитные зоны кладбищ смешанного и традиционного захоронения площадью 10 га и менее определены в размере 100 м.

11. Размер санитарного разрыва от населённого пункта до сельскохозяйственных полей, обрабатываемых пестицидами и агрохимикатами авиационным способом, должен составлять не менее 2000 м.

12. Величина санитарного разрыва для автомагистралей на основании расчётов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений.

13. Минимальные расстояния от магистральных трубопроводов до населённых пунктов и объектов различного назначения учитывают степень взрыво-пожароопасности при варийных ситуациях.

14. Санитарный разрыв от магистрального трубопровода для транспортировки нефти установлен в соответствии с приложением 5 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и составляет до населённых пунктов - 200 м, до отдельных малоэтажных жилищ - 100 м, до водозаборов – 3000 м. Санитарные разрывы от магистральных нефтепроводов, транспортирующих нефть с высокими корродирующими свойствами, от продуктопроводов, транспортирующих высокотоксичные, раздражающие газы и жидкости, определяются на основе расчётов в каждом конкретном случае при обязательном увеличении размеров не менее чем в 3 раза.

15. Ширина санитарных разрывов от межпоселковых газопроводов высокого давления при диаметре труб от 100 мм до 150 мм составляет до: - населённых пунктов - 150 м; - сельскохозяйственных угодий - 100 м.

16. Санитарные разрывы от газопроводов низкого давления устанавливаются в соответствии с приложением 4 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. 17. В целях защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого ВЛ устанавливаются санитарные разрывы вдоль трассы ВЛ, за пределами которых напряжённость электрического поля не превышает 1 кВ/м.

17. Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины зоны, %: - до 300 м - 60; - свыше 300 до 1000 м - 50; - свыше 1000 до 3000 м - 40; - свыше 3000 м - 20.

Статья 26. Водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы

1. Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии (границам водного объекта) рек, ручьёв, озёр и др., для которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

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

3. В границах водоохранных зон запрещаются:

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твёрдое покрытие;
- 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и Водного кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
- 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
- 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
- 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утверждённого технического проекта в соответствии со статьёй 19.1 Закона Российской Федерации от 21.02.1992 №2395-1 «О недрах»).

4. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учётом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. Под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

- 1) централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;
- 2) сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приёма таких вод;
- 3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды.

Статья 27. Территория объекта культурного наследия, границы территории объекта культурного наследия

1. Территорией объекта культурного наследия является территория, непосредственно занятая данным объектом культурного наследия и (или) связанная с ним исторически и функционально, являющаяся его неотъемлемой частью.

2. В территорию объекта культурного наследия могут входить земли, земельные участки, части земельных участков, земли лесного фонда (далее также - земли), водные объекты или их части, находящиеся в государственной или муниципальной собственности либо в собственности физических или юридических лиц.

3. Границы территории объекта культурного наследия могут не совпадать с границами существующих земельных участков.

4. В границах территории объекта культурного наследия могут находиться земли, в отношении которых не проведён государственный кадастровый учёт.

5. Границы территории объекта культурного наследия, за исключением границ территории объекта археологического наследия, определяются проектом границ территории объекта культурного наследия на основании архивных документов, в том числе исторических поземельных планов, и научных исследований с учётом особенностей каждого объекта культурного наследия, включая степень его сохранности и этапы развития.

6. Изменение границ территории объекта культурного наследия осуществляется в случаях выявления документов или результатов историко-архитектурных, историкоградостроительных, архивных и археологических исследований, отсутствовавших при подготовке утверждённого проекта границ территории объекта культурного наследия и дающих основания для пересмотра установленных границ территории объекта культурного наследия, в порядке, установленном Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия, об ограничениях использования объекта недвижимого имущества, находящегося в границах территории объекта культурного наследия, учитываются в государственном кадастре недвижимости в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственном кадастре недвижимости. Отсутствие в государственном кадастре недвижимости сведений, указанных в настоящем пункте, не является основанием для несоблюдения требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, установленных Земельным кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Статья 28. Описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам, в случае, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека и для окружающей среды.

2. В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

К землям лесного фонда относятся лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для её восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и другие) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие).

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населённых пунктов и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

3. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной

власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления соответствии с федеральными законами.

4. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах, иных зонах, в границах территорий объектов культурного наследия установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Водный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 10.01.2002 №7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон от 30.03.1999 №52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 №74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14.03.2002 № 10 «О введении в действие санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения». СанПиН 2.1.4.1110-02»;
- Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 15.05.2013 №26 «Об утверждении СанПиН 2.4.1.3049-13 «Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы дошкольных образовательных организаций»;
- Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 28.06.2011 г. № 84 «Об утверждении СанПиН 2.1.2882-11 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения».

5. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, осуществляется в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»».

1.6 В части III разделе 1 «Виды территориальных зон» зону Г изложить в следующей редакции:

«Г – производственные зоны

Г, Г1– промышленные и коммунально-складские зоны».

1.7 В части III разделе 1 «Виды территориальных зон» зону К изложить в следующей редакции:

«К – зоны инженерно - транспортной инфраструктуры:

К1, К2, К3 — Инженерно-технических сооружений, сетей и коммуникаций».

1.8 В части III разделе 2 «Характеристика территориальных зон, градостроительные регламенты» в зону «А 2.1 Лесопарки» добавить подразделы следующего содержания:

«Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площади.

Не подлежат установлению.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.

Не подлежат установлению.

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений.

Не подлежат установлению.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка

Не подлежат установлению.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне лесопарки устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:

1. Ограничения следует принимать в соответствии со статьями 22-27 Правил.»

1.9 Зоны «А 2.2 Парки, скверы, бульвары. А 2.4 Учреждения отдыха и туризма» дополнить пунктом 2 следующего содержания:

«2. Условно разрешенные виды использования:

Не устанавливаются».

1.10 В зоны «А 2.2 Парки, скверы, бульвары. А 2.4 Учреждения отдыха и туризма» добавить подразделы следующего содержания:

«Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площади.

Не подлежат установлению.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.

Не подлежат установлению.

Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений.

Не подлежат установлению.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка

Не подлежат установлению.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах парки, скверы, бульвары; учреждения отдыха и туризма, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации
следует принимать в соответствии со статьями

Ограничения
22-27 Правил.»

1.11 В зону «Б 1 Зоны административно-деловые, торгово-бытовые, культурно-просветительные, общественно-коммерческие» добавить подразделы следующего содержания:

«Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площади.

Не подлежат установлению.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.

Не подлежат установлению.

Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений.

Не подлежат установлению.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка

Не подлежат установлению.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне административно-деловой, торгово-бытовой, культурно-просветительной, общественно-коммерческой, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:

1. Ограничения использования территорий в границах водоохранных зон устанавливаются статьёй 26 Правил.

2. Противопожарные расстояния от наземных и наземно-подземных стоянок автомобилей до общественных зданий следует принимать в соответствии с требованиями раздела 4 СП 4.13130.2013, от границ открытых плоскостных стоянок автомобилей до общественных или производственных зданий - по пунктам 6.11.2 и 6.11.3 СП 4.13130.2013.

3. Въезды и выезды со стоянок автомобилей должны быть обеспечены хорошим обзором и расположены так, чтобы все маневры автомобилей осуществлялись без создания помех пешеходам и движению транспорта на прилегающей улице.

4. Санитарные разрывы от стоянок и гаражей-стоянок до зданий различного назначения следует принимать по таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200.

5. В зданиях стоянок открытого типа ширина корпуса не должна превышать 40 м.

6. Наименьшие расстояния до въездов и выездов стоянок автомобилей: - 20 м - от улиц местного значения; - 30 м

7. Иные ограничения следует принимать в соответствии со статьями 22-27 Правил.»

1.12 Зону «Б 2 Учебная зона» дополнить пунктами 2, 3 следующего содержания:

«2. Условно разрешенные виды использования

Не устанавливаются

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

Не устанавливаются.»

1.13 В зону «Б 2 Учебная зона» добавить подразделы следующего содержания:

«Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площади.

Не подлежат установлению.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.

Не подлежат установлению.

Примечание: для общеобразовательных и детских дошкольных учреждений параметры установлены в таблице №1.

Таблица №1

Показатели	Параметры	
	Общеобразовательных учреждений	детских дошкольных учреждений
	до 1000 уч-ся	до 350 чел.
1. Минимальное расстояние от здания учреждения до красной линии	не менее 25 м	не менее 25 м
2. Минимальное расстояние между отдельными зданиями, сооружениями на участке учреждения	в соответствии с требованиями СанПиН 2.4.2.1178-02	в соответствии с требованиями СанПиН 2.4.1.1249-03 и пособием к СНиП "Проектирование детских дошкольных учреждений"
3. Минимальное расстояние от границ участка производственного объекта (не пожаровзрывоопасные объекты)	Не менее 50 м до участка школы	Не менее 50 м до участка детских учреждений

Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений.

Не подлежат установлению.

Примечание: для общеобразовательных и детских дошкольных учреждений параметры установлены в таблице №2.

Таблица №2

Показатели	Параметры	
	Общеобразовательных учреждений	детских дошкольных учреждений
1. Высота здания, этажность	3	2
2. Высота забора	не менее 1,5 м	не менее 1,6 м
3. Площадь зеленых насаждений на участке	не менее 50%	не менее 50%

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка

Не подлежат установлению.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в учебной зоне, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации

Ограничения следует принимать в соответствии со статьями 22-27 Правил.»

1.14 В зону «Б 3 Лечебная зона» добавить подразделы следующего содержания:

«Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площади.

Не подлежат установлению.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.

Не подлежат установлению.

Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений.

Не подлежат установлению.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка

Не подлежат установлению.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в лечебной зоне, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации

Ограничения следует принимать в соответствии со статьями 22-27 Правил.»

1.15 В зоне «Б 3 Лечебная зона» исключить таблицу «Параметры строительства».

1.16 В зоне «В 1 Зоны усадебной и коттеджной застройки» добавить подразделы следующего содержания:

«Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площади.

Не подлежат установлению.

Примечание: для индивидуальных жилых домов с приусадебными участками параметры установлены в таблице № 3.

Таблица № 3

Показатели	Параметры	Обоснование
1. Для индивидуальных жилых домов с приусадебными участками площадь участка (включая площадь застройки), га	0,15	
– максимальная	0,06	
– минимальная		

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.

Не подлежат установлению.

Примечание: для индивидуальных жилых домов с приусадебными участками параметры установлены в таблице № 4.

Таблица № 4

Показатели	Параметры	Обоснование
1. Минимальное расстояние между фронтальной границей участка и основным строением, м:		
– в сохраняемой застройке	по сложившейся линии застройки	
– при реконструкции и новом строительстве	5м	СП 30-102-99, табл.1
2. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями, м:		
– <i>от границ соседнего участка до:</i>		
– основного строения	3м	–"
– постройки для содержания скота и птицы	4м	–"
– других построек: бани, гаража, сарая и др.	1м	–"
– <i>окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (бани, гаража, сарая), расположенных на соседних земельных участках</i>	6м	–"
– <i>от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений на участке:</i>		в соответствии со СНиП 2.07.01-89*, приложение 1 и СП 30-102-99
3. Минимальное расстояние от границ приусадебных участков до лесных массивов при новом строительстве	Не менее 15 м	в соответствии со СНиП 2.07.01-89*, приложение 1, п.5

Примечания:

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.
2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также встраивание и блокировка хозяйственных построек к основному строению. В данных случаях минимальное расстояние от границ землевладения до

строений определяется, исходя из целевого назначения постройки (помещения) со стороны границы соседнего землевладения.

Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений.

Не подлежат установлению.

Примечание: для индивидуальных жилых домов с приусадебными участками параметры установлены ниже.

1. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 3 этажа, включая мансардный.

Ограничения по высоте не устанавливаются для декоративных элементов - башен, шпилей, колоколен и т.д.

2. Высота строений:

для всех основных строений:

- количество надземных этажей – до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа, с соблюдением норм освещенности соседнего участка;
- высота от уровня земли:
 - до верха плоской кровли не более 9,6 м
 - до конька скатной кровли не более 13,6 м

для всех вспомогательных строений:

- высота от уровня земли:
 - до верха плоской кровли не более 4 м
 - до конька скатной кровли не более 7 м
- как исключение: шпили, башни, флаштоки – без ограничения*
- высота заборов между смежными земельными участками должна быть не выше 1.8 метра, установка сплошных заборов должна производиться по согласованию с соседями.
3. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка

Не подлежат установлению.

Примечание: для индивидуальных жилых домов с приусадебными участками параметры установлены ниже.

1. Коэффициент застройки территории:

- для жилых домов усадебного типа при минимальной площади участка 600 м² не более 0,51

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне усадебной и коттеджной застройки устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:

1. Допустимый режим использования и застройки санитарно-защитных зон необходимо принимать в соответствии с действующим законодательством, СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (далее по тексту -СП 42.13330.2011), СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200.

2. Ограничения использования территорий в границах водоохранных зон устанавливаются статьей 26 Правил.

3. Противопожарные расстояния от наземных и наземно-подземных стоянок автомобилей до жилых и общественных зданий следует в соответствии с требованиями раздела 4 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемнопланировочным и конструктивным решениям» (далее по тексту - СП 4.13130.2013), от границ открытых плоскостных стоянок автомобилей до жилых, общественных или производственных зданий - по пунктам 6.11.2 и 6.11.3 СП 4.13130.2013.

4. Въезды и выезды со стоянок автомобилей должны быть обеспечены хорошим обзором и расположены так, чтобы все маневры автомобилей осуществлялись без создания помех пешеходам и движению транспорта на прилегающей улице.

5. Санитарные разрывы от стоянок и гаражей-стоянок до зданий различного назначения следует принимать по таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200.

6. От отдельно стоящих объектов торговли, предприятий общественного питания следует предусматривать санитарно-защитную зону 50 м (V класс опасности объектов).

7. Размещаемые в пределах жилой зоны группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Сарай для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома не менее, м: одиночные или двойные - 10, до 8 блоков - 25, свыше 8 до 30 блоков - 50.

Площадь застройки заблокированных сараев не должна превышать 800 кв.м.

8. Здания объектов дошкольного образования размещаются на внутриквартальных территориях жилых микрорайонов, за пределами санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов и на расстояниях, обеспечивающих нормативные уровни шума и загрязнения атмосферного воздуха для территории жилой застройки и нормативные уровни инсоляции и естественного освещения помещений и игровых площадок.

9. Иные ограничения следует принимать в соответствии со статьями 22-27 Правил.»

1.17 В зоне «В 1 Зоны усадебной и коттеджной застройки» исключить таблицу «Параметры строительства».

1.18 В зону «В 2 Зоны 2-3-этажной застройки» добавить подразделы следующего содержания:

«Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площади.

Не подлежат установлению.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.

Не подлежат установлению.

Примечание: для многоквартирных жилых домов не выше 3 этажей параметры установлены таблицей № 5.

Таблица № 5

Показатели	Параметры	Обоснование
1. Минимальное расстояние от красных линий до жилых зданий:		
– в сохраняемой застройке	по сложившейся	
– при реконструкции и новом	линии застройки	

<p>строительстве: отступ жилых зданий от красных линий, м:</p> <ul style="list-style-type: none"> – магистральных улиц 6,0 – жилых улиц 3,0 <p>Примечание: По красной линии допускается размещение жилых зданий со встроенными в первом этаже или пристроенными помещениями общественного назначения</p>		СНиП 2.07.01-89*
<p>2. Минимальные расстояния между жилыми зданиями:</p> <ul style="list-style-type: none"> – расстояния между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа не менее 15м – расстояние между длинными сторонами и торцами жилых зданий с окнами из жилых комнат. не менее 10м <p>Примечание: Указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности, если обеспечивается непросматриваемость жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно</p>		СНиП 2.07.01-89*, п.2.12
<p>3. Минимальные размеры площадок, размещаемых в жилой застройке (при жилищной обеспеченности 18 м² общей площади на 1 человека) м² на 1 человека</p> <ul style="list-style-type: none"> – площадок для игр детей дошкольного и школьного возраста 0,7 – площадок для отдыха взрослого населения 0,1 – площадок для занятий физкультурой 2,0 – для хозяйственных целей и выгула собак 0,3 – для стоянки автомашин 0,8 		СНиП 2.07.01-89*, п.2.13 и приложение 4
<p>4. Минимальное расстояние от границ участков до лесных массивов</p>	Не менее 15 м	СНиП 2.07.01-89*
<p>5. Расстояния от зданий, сооружений, м, до:</p> <ul style="list-style-type: none"> – деревьев (до оси ствола) 5,0 – кустарников 1,5 		СНиП 2.07.01-89*, п.4.12

Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений.

Не подлежат установлению.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка

Максимальный процент застройки земельного участка – 60.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне 2-3 этажной застройки устанавливаемые в соответствии с

законодательством Российской Федерации:

1. Допустимый режим использования и застройки санитарно-защитных зон необходимо принимать в соответствии с действующим законодательством, СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (далее по тексту - СП 42.13330.2011), СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200.

2. Ограничения использования территорий в границах водоохранных зон устанавливаются статьей 26 Правил.

3. Противопожарные расстояния от наземных и наземно-подземных стоянок автомобилей до жилых и общественных зданий следует в соответствии с требованиями раздела 4 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемнопланировочным и конструктивным решениям» (далее по тексту - СП 4.13130.2013), от границ открытых плоскостных стоянок автомобилей до жилых, общественных или производственных зданий - по пунктам 6.11.2 и 6.11.3 СП 4.13130.2013.

4. Въезды и выезды со стоянок автомобилей должны быть обеспечены хорошим обзором и расположены так, чтобы все маневры автомобилей осуществлялись без создания помех пешеходам и движению транспорта на прилегающей улице.

5. Санитарные разрывы от стоянок и гаражей-стоянок до зданий различного назначения следует принимать по таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200.

6. От отдельно стоящих объектов торговли, предприятий общественного питания следует предусматривать санитарно-защитную зону 50 м (V класс опасности объектов).

8. Здания объектов дошкольного образования размещаются на внутриквартальных территориях жилых микрорайонов, за пределами санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов и на расстояниях, обеспечивающих нормативные уровни шума и загрязнения атмосферного воздуха для территории жилой застройки и нормативные уровни инсоляции и естественного освещения помещений и игровых площадок.

9. Иные ограничения следует принимать в соответствии со статьями 22-27 Правил.»

1.19 В зону «В 3 Зоны многоэтажной застройки» добавить подразделы следующего содержания:

«Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площади.

Не подлежат установлению.

Примечание: для многоквартирных жилых домов в 4-5 этажей и выше параметры установлены в таблице № 6.

Таблица № 6

Показатели	Параметры	Обоснование
1. Минимальная площадь участка многоквартирного дома (при жилищной обеспеченности 18 м ² общ.пл. на 1 чел.), м ² :		СНиП 2.07.01-89*, приложения 4, 7
- на 1 человека	22,7	
- на 1 м ² общей площади жилых домов	1,26	

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений

Не подлежат установлению.

Примечание: для многоквартирных жилых домов в 4-5 этажей и выше параметры установлены в таблице № 7.

Таблица № 7

Показатели	Параметры	Обоснование
1. Расстояния между жилыми домами, жилыми и общественными зданиями, а также производственными	На основе расчетов инсоляции и освещенности, в соответствии с противопожарными и санитарными требованиями, но не менее 50 м	
2. Минимальные расстояния от окон жилых и общественных зданий:		СНиП 2.07.01-89*, п.2.13
– до хозяйственных построек	не менее 20м	
– до площадок для выгула собак	не менее 40м	
3. Минимальные размеры площадок, размещаемых в жилой застройке (при жилищной обеспеченности 18 м ² общей площади на 1 человека), м ² на 1 человека		СНиП 2.07.01-89*, п.2.13 и приложение 4
– площадок для игр детей дошкольного и школьного возраста	0,7	
– площадок для отдыха взрослого населения	0,1	
– площадок для занятий физкультурой	2,0	
– для хозяйственных целей и выгула собак	0,3	
– для стоянки автомашин	0,8	
4. Отступ линии жилой застройки от красных линий:		
– магистральных улиц	не менее 5м	
– жилых улиц	не менее 3м	
5. Минимальное расстояние от границ участков до лесных массивов	Не менее 50 м	СНиП 2.07.01-89*
6. Предприятия обслуживания, разрешенные «по праву», размещаются в первых этажах многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы и имеется достаточно места для автостоянок		

Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений

Не подлежат установлению.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка

Максимальный процент застройки земельного участка – 60.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне многоэтажной застройки устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:

1. Допустимый режим использования и застройки санитарно-защитных зон необходимо принимать в соответствии с действующим законодательством, СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (далее по тексту - СП 42.13330.2011), СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200.

2. Ограничения использования территорий в границах водоохраных зон устанавливаются статьёй 26 Правил.

3. Противопожарные расстояния от наземных и наземно-подземных стоянок автомобилей до жилых и общественных зданий следует в соответствии с требованиями раздела 4 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемнопланировочным и конструктивным решениям» (далее по тексту - СП 4.13130.2013), от границ открытых плоскостных стоянок автомобилей до жилых, общественных или производственных зданий - по пунктам 6.11.2 и 6.11.3 СП 4.13130.2013.

4. Въезды и выезды со стоянок автомобилей должны быть обеспечены хорошим обзором и расположены так, чтобы все маневры автомобилей осуществлялись без создания помех пешеходам и движению транспорта на прилегающей улице.

5. Санитарные разрывы от стоянок и гаражей-стоянок до зданий различного назначения следует принимать по таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200.

6. От отдельно стоящих объектов торговли, предприятий общественного питания следует предусматривать санитарно-защитную зону 50 м (V класс опасности объектов).

8. Здания объектов дошкольного образования размещаются на внутриквартальных территориях жилых микрорайонов, за пределами санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов и на расстояниях, обеспечивающих нормативные уровни шума и загрязнения атмосферного воздуха для территории жилой застройки и нормативные уровни инсоляции и естественного освещения помещений и игровых площадок.

9. Иные ограничения следует принимать в соответствии со статьями 22-27 Правил.»

1.20 «Г. Производственные зоны» изложить в новой редакции:

«Г. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ»

Производственные зоны подразделяются на коммунально-складские. Коммунальные зоны включают в себя зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли. Промышленные зоны включают зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду.

Градостроительным зонированием на территории Катав-Ивановского городского поселения предусмотрено выделение следующих зон:

Г, Г1 - Производственные и коммунально-складские зоны.

1. Основные виды разрешенного использования:

- 1.1. Площадки производственных объектов IV, V классов вредности;
- 1.2. Коммунально-складские объекты различного профиля IV-V класса вредности;
- 1.3. Учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
- 1.4. Объекты технической и инженерной инфраструктуры;
- 1.5. Сооружения для хранения транспортных средств;
- 1.6. Автостоянки для грузового и легкового транспорта;

- 1.7. Станция технического обслуживания автомобилей, автомойки, автосалоны;
- 1.8. Объекты пожарной охраны, пожарные депо;
- 1.9. Улично-дорожная сеть (ширина проезда — не менее 6 м).
- 2.0 антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

2. Условно разрешенные виды использования:

- 2.1. Офисы и представительства;
- 2.2. Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия (в случае соблюдения санитарных норм);
- 2.3. Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;
- 2.4. Рынки промышленных товаров;
- 2.5. Торговые комплексы;
- 2.6. Предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), непосредственно связанные с обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- 2.7. Объекты бытового обслуживания;
- 2.8 Отдельно-стоящие РОВД, отделы ГИБДД, отделения, участковые пункты милиции;
- 2.9. Ветеринарные лечебницы с содержанием животных, виварии, питомники, кинологовические центры, пункты передержки животных.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 3.1. Многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
- 3.2. Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации;
- 3.3. Автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей, автозаправочные станции;
- 3.4. Аварийно-диспетчерские службы;
- 3.5. Пункты оказания первой медицинской помощи;
- 3.6. Объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для эксплуатации зданий и сооружений (котельные, ГРП, ТП и др.);
- 3.7. Санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- 3.8 Общественные туалеты

Примечания:

1. Размещение новых объектов, предприятий возможно при условии, что их нормативные санитарно-защитные зоны находятся в пределах границ санитарно-защитных зон производственных объектов.
2. Эксплуатация существующих объектов разрешается, кроме тех случаев, когда их ССЗ (нормативные) частично или полностью находятся в жилой зоне. (В этих случаях: четкая программа модернизации (понижение класса объекта) с проведением постоянного экологического мониторинга).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площади.

Не подлежат установлению.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.

Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий – 3м.

Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений.

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 5 этажей.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка

Не подлежат установлению.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в производственной и коммунально-складской зоне устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:

1. Использование территорий санитарно-защитных зон в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

2. Санитарно-защитная зона или какая-либо её часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

3. Ограничения следует принимать в соответствии со статьями 22-27 Правил.

ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

Параметры строительства определяются документацией по планировке территории, действующим СП 42.13330.2011, законодательными и нормативными документами, приведенными в приложении «А» СП 42.13330.2011, а также другими федеральными, региональными и местными градостроительными нормативами.

Примечание: Размещение новых объектов, предприятий и эксплуатация существующих объектов возможны при условии разработки проекта обоснования размера санитарно-защитной зоны в установленном порядке.»

1.21 Зону «И – Зоны сельскохозяйственного использования» изложить в новой редакции:

«И – ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В состав зон сельскохозяйственного использования включаются зоны сельскохозяйственных угодий — пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и др.) и зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства.

Зона **И** – территории, занятые коллективными садами.

1. Основные виды разрешенного использования

- 1.1 административно-хозяйственные помещения, связанные с обслуживанием садоводческого кооператива
- 1.2 здания и сооружения для хранения средств пожаротушения
- 1.3 пожарные водоемы или резервуары
- 1.4 водозабор
- 1.5 площадки для мусоросборников
- 1.6 площадки для стоянки автомобилей при въезде на территорию коллективного сада
- 1.7 садовый дом сезонного, временного или круглогодичного пользования
- 1.8 выращивание цветов, овощей, фруктов
- 1.9 улицы шириной проезжей части не менее 7 м, проезды – не менее 3,5 м

2. Условно разрешенные виды использования:

Не устанавливаются

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

- 3.1. сооружения, связанные с выращиванием цветов, овощей, фруктов: парники, теплицы, оранжереи и т. д.
- 3.2. хозяйственные постройки, сооружения
- 3.3. содержание и строения для содержания мелкого скота и птицы
- 3.4. бани, сауны
- 3.5. встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 2 легковых транспортных средства на 1 участок
- 3.6. коллективные овощехранилища
- 3.7. индивидуальная трудовая деятельность (без нарушения принципов добрососедства и в соответствии с санитарными и противопожарными нормами)
- 3.8. павильоны торговли и обслуживания

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площади.

Не подлежат установлению.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.

Не подлежат установлению.

Примечание: на садовый дом параметры установлены в таблице №8.

Таблица № 8

Показатели	Параметры	Обоснование
<ul style="list-style-type: none">• 1. Минимальное расстояние между фронтальной границей участка, м: и садовым домом и хозяйственными постройками	3,0 4,0	СНиП 30-02-97*
<ul style="list-style-type: none">• 2. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями, м: от границ соседнего участка до: садового дома постройки для содержания мелкого скота и птицы других построек от садового дома до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений на участке	3,0 4,0 1,0	СНиП 30-02-97* в соответствии с требованиями СНиП 30-02-97*
3. Минимальное расстояние от границ участков до лесных массивов	Не менее 15м	СНиП 2.07.01-89*

Примечания:

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.
2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных участках по взаимному согласию собственников, а также блокировка хозяйственных построек к садовому дому.

Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений

Не подлежат установлению.

Примечание: на садовый дом параметры установлены ниже:

1. Высота садового дома:

количество надземных этажей - до 2 с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа с соблюдением норм освещенности соседнего участка.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка

Не подлежат установлению.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне сельскохозяйственного использования, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:

1. Использование территорий санитарно-защитных зон в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

2. Санитарно-защитная зона или какая-либо её часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

3. Ограничения следует принимать в соответствии со статьями 22-27 Правил.

II Зоны сельскохозяйственного использования, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

1. Основные виды разрешенного использования:

- 1.1 Ведение садоводства и огородничества;
- 1.2 Ведение дачного хозяйства;
- 1.3 Ведение личного подсобного хозяйства;
- 1.4 Сенокошение и выпас скота.
- 1.5 Ведение сельского хозяйства

2. Условно разрешенные виды использования:

Не устанавливаются

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

3.1. Объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для функционирования территории.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площади.

Не подлежат установлению.

Примечание: для осуществления крестьянского (фермерского) хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства и для иных целей параметры установлены в таблице № 9.

Таблица № 9

Предельные размеры земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности из земель сельскохозяйственного назначения		
Показатели	Параметры	Обоснование
Для осуществления крестьянского (фермерского) хозяйства	Минимальный предельный размер – 0,5 га Максимальный предельный размер – 150 га	Закон Челябинской области от 13.04.2015 г. № 154-ЗО «О земельных отношениях»
Для ведения личного подсобного хозяйства	Минимальный предельный размер – 0,5 га Максимальный предельный размер – 2,5 га	
Для иных целей	Минимальный предельный размер – 0,5 га Максимальный предельный размер – в размере 10 % общей площади сельскохозяйственных угодий, расположенных на территории одного муниципального района	

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.

Не подлежат установлению.

Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений.

Не подлежат установлению.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка

Не подлежат установлению

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне сельскохозяйственного использования устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:

1. Ограничения следует принимать в соответствии со статьями 22-27 Правил.»

1.22 Зону «Е 1 Зоны кладбищ» дополнить пунктом 2 следующего содержания:

«2. Условно разрешенные виды использования:

2.1 мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей.»

1.23 В зону «Е 1 Зоны кладбищ» добавить подразделы следующего содержания:

«Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площади.

Не подлежат установлению.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.

Не подлежат установлению.

Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений.

Не подлежат установлению.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка

Не подлежат установлению.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне размещения кладбищ устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:

1. Прокладка сетей централизованного хозяйственно-питьевого водоснабжения, используемого для хозяйственно-питьевых целей населением населённых пунктов, по территории кладбищ не разрешается.

2. Иные ограничения следует принимать в соответствии со статьями 22-27 Правил.»

1.24 В зону «Е 2 зоны утилизации и переработки ТБО» добавить подразделы следующего содержания:

«Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площади.

Не подлежат установлению.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.

Не подлежат установлению.

Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений.

Не подлежат установлению.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена,

ко всей площади земельного участка

Не подлежат установлению

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне утилизации и переработки ТБО устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:

1. Ограничения следует принимать в соответствии со статьями 22-27 Правил.»

1.25 «К. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур» изложить в новой редакции:

«К. ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения и функционирования объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного и трубопроводного транспорта, связи, инженерного оборудования, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

На территории Катав-Ивановского городского поселения выделены зоны:

К1, К2, К3 — Инженерно-технических сооружений, сетей и коммуникаций.

1. Основные виды разрешенного использования:

1.1. Объекты инженерной инфраструктуры (в т.ч. системы водоснабжения и водоотведения, канализации, энергоснабжения, связи и др.);

1.2. Прокладка инженерных коммуникаций;

1.3. Санитарно-защитное озеленение;

1.4. Элементы внешнего благоустройства;

2. Условно разрешенные виды использования:

Не устанавливаются

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

Не устанавливаются

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площади.

Не подлежат установлению.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.

Не подлежат установлению.

Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений.

Не подлежат установлению.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый

**как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена,
ко всей площади земельного участка**

Не подлежат установлению

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне инженерной и транспортной инфраструктур устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации

1. Прокладка трубопроводов с легковоспламеняющимися и горючими жидкостями, а также со сжиженными газами для снабжения промышленных предприятий и складов по селитебной территории не допускается.

2. Магистральные трубопроводы следует прокладывать за границами поселения в соответствии с СП 36.13330.2012 «СНиП 2.05.06-85* «Магистральные трубопроводы». Для нефтепродуктопроводов, прокладываемых на территории поселения, следует руководствоваться СП 125.13330.2012 «СНиП 2.05.13-90 «Нефтепродуктопроводы».

3. Иные ограничения следует принимать в соответствии со статьями 22-27 Правил.»

1.26 Исключить из Части III Правил «Раздел 3. Зоны с особыми условиями использования территории».

2. Опубликовать настоящее решение в газете «Авангард», разместить на официальном сайте Администрации Катав-Ивановского муниципального района www.katavivan.ru и в Федеральной государственной информационной системе территориального планирования www.fgis.minregion.ru.

Председатель Совета депутатов
Катав-Ивановского городского поселения

Г.Ф. Федосеева