



Российская Федерация
Дума городского округа Рефтинский

РЕШЕНИЕ

№ 83 заседания Думы 5 созыва

«28» марта 2013 года
п. Рефтинский

Об утверждении генерального плана городского округа Рефтинский и правил землепользования и застройки вне границ населённого пункта посёлок Рефтинский

В соответствии со статьями 24, 31, 32 Градостроительного Кодекса, решением Думы городского округа Рефтинский от 23.11.2006 года №129 «Об утверждении порядка подготовки и утверждения документов территориального планирования», исходя из полномочий Думы городского округа Рефтинский, закреплённых статьями 6, 22 Устава городского округа Рефтинский, с учётом резолюции публичных слушаний по обсуждению проекта Генерального плана городского округа Рефтинский и проекта Правил землепользования и застройки городского округа Рефтинский
Дума городского округа Рефтинский

РЕШИЛА:

1. Утвердить генеральный план городского округа Рефтинский в отношении посёлка Рефтинский (приложение № 1).
2. Исключить из генерального плана городского округа Рефтинский материалы по несогласованным Федеральным агентством лесного хозяйства вопросам до исключения земель лесного фонда из состава лесопарковых зон и включения лесных участков в границы населённого пункта (приложение № 2).
3. Утвердить Правила землепользования и застройки городского округа Рефтинский вне границ населённого пункта посёлок Рефтинский (приложение №3).
4. Контроль над исполнением настоящего решения возложить на депутатскую комиссию по экономической политике, инвестициям, собственности и градостроительству.
5. Настоящее решение опубликовать в информационном вестнике администрации городского округа Рефтинский «Рефтинский вестник».
6. Настоящее решение вступает в силу с момента опубликования.

Председатель Думы
городского округа Рефтинский

Глава
городского округа Рефтинский

_____ Ю.М. Сухарев
«__» _____ 2013 года

_____ С.Г. Пшеницын
«__» _____ 2013 года

Приложение № 1
Утвержден:
Решением Думы городского
округа Рефтинский 5 созыва
от «__» _____ 2013 года № ____

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ПРОЕКТНО-ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ
«ЦЕНТР КАЧЕСТВА СТРОИТЕЛЬСТВА»
МАСТЕРСКАЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ
MASTERPLAN

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ГОРОДСКОГО ОКРУГА РЕФТИНСКИЙ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

**Материалы по обоснованию генерального плана
городского округа Рефтинский**

ЦКС – 159 – 12 - МТП - 22 - ГП

Том 1

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ПРОЕКТНО-ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ
«ЦЕНТР КАЧЕСТВА СТРОИТЕЛЬСТВА»
МАСТЕРСКАЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ
MASTERPLAN

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ГОРОДСКОГО ОКРУГА РЕФТИНСКИЙ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Материалы по обоснованию генерального плана городского округа Рефтинский

ЦКС – 159 – 12 - МТП - 22 - ГП

Том 2

Начальник мастерской территориального
планирования

В.Б. Дементьева

Главный градостроитель мастерской

Т.Ю. Оцеткевич

Главный градостроитель проекта

Н.В. Переверзева

Главный градостроитель проекта

Е.В. Еремина

**Проект разработан авторским коллективом
в составе:**

Сектор планировки и застройки

Главный градостроитель проекта

Н.В. Переверзева

Ведущий градостроитель

М.В. Захарова

Архитектор II кат.

О.В. Чемякина

Сектор транспорта

Главный специалист

В.А. Гуляев

Сектор инженерного оборудования

Главный градостроитель проекта

Е.В. Еремина

Специалист ИОТ II кат.

К.В. Хребтова

Специалист по транспорту

М.М. Шилов

Сектор инженерной подготовки и экологии

Эколог градостроительства

С.А. Бултыков

Специалист инженерного обеспечения территории

Е.В. Криницына

Сектор экономики

Эксперт-экономист градостроительства

Н.К. Овчинникова

Ведущий экономист градостроительства

Е.А. Кузовенкова

Сектор подготовки исходных данных

Главный градостроитель проекта

Е.В. Ерёмина

Ведущий специалист ИОТ

П.Н. Рыков

Сектор векторизации

Главный специалист

Н.С. Погорелко

Состав проекта

| № п/п | Наименование | № ТОМОВ ЛИСТОВ | КОЛ-ВО ЛИСТОВ | гриф секр. | инв № |
|--|---|----------------------|------------------|---------------|-------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Генеральный план | | | | | |
| Текстовые материалы | | | | | |
| 1 | Положения о территориальном планировании. Перечень мероприятий по территориальному планированию. | Том 1 | 15 | ДСП | 296 |
| 2 | Материалы по обоснованию проекта генерального плана городского округа Рефтинский | Том 2 | 162 | ДСП | 297 |
| Графические материалы | | | | | |
| 3 | Генеральный план, М 1:10000 | 1 | 1 | ДСП | 298 |
| Материалы по обоснованию проекта генерального плана городского округа Рефтинский | | | | | |
| I. Информация о состоянии территории, о возможных направлениях ее развития и об ограничениях ее использования | | | | | |
| 4 | Схема положения городского округа Рефтинский в системе смежных территорий, М 1:50000 | 2 | 1 | ДСП | 299 |
| 5 | Схема использования территории с отображением границ земель различных категорий, М 1:10000 | 3 | 1 | ДСП | 300 |
| 6 | Схема ограничений, утвержденных в составе СТП Свердловской области, М 1:20000 | 4 | 1 | ДСП | 301 |
| 7 | Схема границ зон с особыми условиями использования территории, М 1:10000 | 5 | 1 | ДСП | 302 |
| 8 | Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, М 1:10000 | 6 | 1 | ДСП | 303 |
| 9 | Схема с отображением зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения и планируемых границ территорий, документация по планированию которых подлежит | 7 | 1 | ДСП | 304 |

| № п/п | Наименование | № томов листов | кол-во листов | гриф секр. | инв № |
|------------------|---|-------------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| | разработке в первоочередном порядке, М 1:10000 | | | | |
| 10 | Схема развития транспортной инфраструктуры, М 1:10000 | 8 | 1 | ДСП | 305 |
| 11 | Схема развития инженерной инфраструктуры и инженерной подготовки территории, М 1: 10000 | 9 | 1 | ДСП | 306 |
| 12 | Схема границ зон негативного воздействия объектов капитального строительства местного значения, М 1: 10000 | 10 | 1 | ДСП | 307 |

Оглавление

| | |
|---|-----------|
| Введение | 8 |
| 1 Положения о территориальном планировании | 10 |
| 1.1 Цели и задачи территориального планирования | 10 |
| 1.2 Перечень мероприятий по территориальному планированию и указание на последовательность их выполнения | 11 |
| 1.3 Мероприятия по организационному и нормативно-правовому обеспечению реализации генерального плана городского округа Рефтинский. | 17 |

Введение

1. Генеральный план городского округа Рефтинский разработан на основании муниципального контракта № 159 от 11 июля 2012 года и технического задания.

2. При разработке проекта генерального плана учтены следующие нормативные и проектные материалы:

- Градостроительный кодекс РФ;
- Земельный кодекс РФ;
- Водный кодекс РФ;
- Лесной кодекс РФ;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 2.04.02-84 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;
- СНиП 2.04.03-85 «Канализация. Наружные сети и сооружения»;
- СНиП 41-02-2003 «Тепловые сети»;
- СП 62.13330.2011 «Газораспределительные системы»;
- СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления»;
- СНиП 23-01-99* «Строительная климатология и геофизика»;
- СНиП 2.01.07-85* «Нагрузки и воздействия»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- СанПиН 2.4.1.2660-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы в дошкольных организациях»;
- НГПСО 1-2009.66 «Нормативы градостроительного проектирования Свердловской области»;
- Лесохозяйственный регламент Сухоложского лесничества (Министерство природных ресурсов Свердловской области, 2008 г.);
- Генеральный план городского округа Рефтинский в отношении поселка Рефтинский (ОАО "Уралгражданпроект", 2009 г.);
- Схема территориального планирования Свердловской области до 2025 года (ОАО «УРАЛГРАЖДАНПРОЕКТ, 2007 г.);
- Кадастровый план территории.

3. В качестве топографических материалов использована топографическая съемка М 1:5000.

4. Генеральный план городского округа Рефтинский является продолжением и дальнейшим развитием Схемы территориального

планирования Свердловской области, а также основой для последующих стадий проектирования документации территориального планирования.

В качестве расчетных сроков приняты:

исходный год – 2012 г.;

1 очередь – 2020 г.;

расчетный срок – 2030 г.;

перспектива – прогноз на 25-30 лет.

1 Положения о территориальном планировании

1.1 Цели и задачи территориального планирования

В соответствии со статьёй 9 главы 3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, территориальное планирование направлено на определение в документах территориального планирования назначения территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Генеральный план городского округа Рефтинский – комплексный документ, рассматривающий проблемы градостроительного развития городского округа с учетом сложившейся ситуации в Свердловской области и перспектив развития в новых социально-экономических условиях.

Целями территориального планирования развития городского округа Рефтинский - создание условий для роста качества жизни населения и экономики округа, его инвестиционной привлекательности:

- создание условий для роста качества жизни населения и экономики округа, его инвестиционной привлекательности;

- реорганизация инженерной, транспортной и социальной инфраструктур;

- рациональное природопользование, сохранение и улучшение окружающей среды.

Для достижения поставленных целей в генеральном плане городского округа Рефтинский решены следующие задачи:

- выявлены зоны различного функционального назначения и ограничения на использование территорий в этих зонах;

- определены зоны планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения;

- определены основные направления развития инженерно-транспортной и социальной инфраструктур на территории поселка;

- разработаны меры по защите территории поселка от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Положение о территориальном планировании включает в себя:

1) сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, их основные характеристики, их местоположение, а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов;

2) параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах местного значения, за исключением линейных объектов.

1.2 Перечень мероприятий по территориальному планированию и указание на последовательность их выполнения

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, основная цель территориального планирования – достижение устойчивого развития территорий, что понимается как обеспечение безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду, обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений.

В этой связи проект генерального плана городского округа Рефтинский в отношении мероприятий по территориальному планированию содержит предложения:

- по установлению и уточнению границ территорий различного функционального использования;

- по резервированию территорий и участков для жилищного, общественно-делового и иного строительства;

- по развитию социальной инфраструктуры посёлка в отношении как размещения объектов капитального строительства, обеспечивающих осуществление полномочий органов местного самоуправления, так и удовлетворение потребностей населения в коммунально-бытовом обслуживании;

- по развитию инженерной и транспортной инфраструктуры в границах городского округа.

Проектом не предусматривается изменение границы городского округа Рефтинский.

Генеральным планом городского округа предлагается строительство объектов капитального строительства, развитие инженерно-транспортной, социально-бытовой, культурной и других инфраструктур разделить по степени важности на два срока:

- первая очередь до 01 января 2020 года;

- расчетный срок до 01 января 2030 года.

План реализации строительства капитальных объектов

Проектом на первую очередь и расчетный срок предусматривается размещение следующих объектов капитального строительства местного значения:

Жилищное строительство

На первую очередь:

На первую очередь в зоне существующей многоэтажной застройки предусматривается строительство индивидуальных жилых участков и секционной жилой застройки на свободных участках, занятых городскими лесами.

В южном жилом образовании предусматривается освоение ранее отведенных участков под ИЖС (15,4 га), в центральной части посёлка предусматривается застройка новых кварталов под ИЖС (1,85 га) и секционной застройки (7,93 га).

На расчетный срок:

Генеральным планом предусматривается:

- для размещения нового строительства на расчетный срок проектом определена территория около 72,2га, в том числе: 42,3га – индивидуальная застройка, 29,9га – многоквартирная секционная застройка.

Для определения объема нового жилищного строительства была рассчитана проектная численность населения. На расчетный срок (2030г.) – 17,41 тыс. человек, на I очередь строительства (2020г.) – 16,81 тыс. человек (согласовано администрацией городского округа Рефтинский исходящим письмом № 3860 от 19.11.2012).

Средняя проектная обеспеченность жилищным фондом в городском округе принята по данным Стратегии социально-экономического развития Свердловской области до 2020г. (актуализированный вариант) и с учетом Стратегии социально-экономического развития Рефтинского городского округа на период до 2020 года. На расчетный срок (2030г.) средняя жилищная обеспеченность составит 30,0 кв.м. на человека, на I очередь строительства (2020г.) – 27,8 кв.м. на человека.

Общий объем проектного жилищного фонда составит 522,3 тыс. кв.м., в том числе существующий сохраняемый – 369,5 тыс.кв.м., новое строительство – 152,8 тыс.кв.м. Новое строительство будет представлено индивидуальной и многоквартирной секционной жилой застройкой.

Таблица 1

Проектный жилищный фонд на расчетный срок

| Населенные пункты | Общий жилой фонд, тыс.кв.м. | Новое строительство, тыс.кв.м. | Существующий сохраняемый жилой фонд, тыс.кв.м. |
|----------------------------|-----------------------------|--------------------------------|--|
| Всего по городскому округу | 522,3 | 152,8 | 369,5 |

Среднегодовой ввод нового строительства в городском округе ориентировочно составит 8,48 тыс.кв.м.

Для размещения нового строительства на расчетный срок проектом определена территория около 72,2га, в том числе: 42,3га – индивидуальная застройка, 29,9га – многоквартирная секционная застройка. Средний коэффициент семейности в городском округе 3,0 (по данным переписи 2002 года). Плотность населения в новой индивидуальной жилой застройке ориентировочно составит 21 чел/га. Плотность населения в новой секционной застройке ориентировочно составит 121 чел/га.

При проектировании новой жилой застройки в границах населенного пункта на участке лесов зеленой зоны (65 га в южной части населенного пункта) необходимо уточнять ее местоположение с учетом правового режима, установленного для защитных видов лесов Лесным Кодексом РФ (ст.102-107). Выбор участков для размещения объектов нового строительства необходимо согласовывать с Министерством природных ресурсов Свердловской области и предусматривать изменение целевого назначения лесов в месте расположения объекта.

Структура нового строительства на расчетный срок:

- индивидуальная жилая застройка – 44,4 тыс.кв.м. (29,1%)
- секционная жилая застройка – 108,4тыс.кв.м. (70,9%)

На I очередь к строительству в городском округе намечается 97,8 тыс. кв. м. общей площади. Общий жилищный фонд городского округа составит 467,3 тыс. кв. м. общей площади, в том числе существующий сохраняемый 369,5 тыс.кв.м.

Объем убыли жилищного фонда на перспективу принят только по общему объему ветхого жилья и составит– 0,1 тыс. кв.м.

Основные показатели жилищного строительства на I очередь и расчётный срок приводятся в таблице 27.

Таблица 2

Основные показатели жилищного строительства

| Наименование показателей и единица измерения | Существующее положение | Расчётный срок (2030 г.) | в том числе: I очередь строительства (2020 г.) |
|--|------------------------|--------------------------|--|
| 1. Всего жилищный фонд, тыс. кв.м. | 369,6 | 522,3 | 467,3 |
| 2. Новое строительство, тыс. кв. м. | - | 152,8 | 97,8 |
| - индивидуальная застройка | - | 44,4 | 18,5 |

| | | | |
|--|-------|-------|-------|
| - секционная застройка | - | 108,4 | 79,3 |
| 3. Территория под новое строительство, га | - | | |
| - индивидуальная застройка | - | 42,3 | 17,5 |
| - секционная застройка | - | 29,9 | 23,6 |
| 4. Существующий сохраняемый жилищный фонд, тыс. кв. м. | - | 369,5 | 369,5 |
| 5. Убыль жилищного фонда, тыс. кв. м. | - | 0,1 | 0,1 |
| 6. Население, тыс. чел. | 16,33 | 17,41 | 16,81 |

Общественно-деловая зона

На первую очередь:

На первую очередь планируется размещение территорий общественно-деловой зоны в центральной части посёлка для размещения учреждений и предприятий обслуживания, общей площадью 2,9 га.

На расчётный срок:

- размещение новых территорий под объекты инженерной инфраструктуры в юго-восточной части посёлка Рефтинский с целью обслуживания проектной жилой застройки, площадью 13 га.

Производственные объекты

На первую очередь:

- предусматривается сохранение существующих площадей промышленных и коммунально-складских предприятий, при условии соблюдения нормативной санитарно-защитной зоны, уплотнение существующей производственной базы на севере посёлка, общей площадью 5,8 га с размещением на одного пожарного депо.

На расчётный срок:

- предусматривается развитие промышленных и коммунально-складских предприятий в юго-восточной части посёлка, при условии соблюдения нормативных санитарно-защитных зон, площадью 22,9 га.

Рекреационная зона

На первую очередь:

- организация благоустройства на территории жилых образований предусмотренных проектом на первую очередь строительства;

На расчётный срок:

- организация благоустройства на территории жилых образований предусмотренных проектом в юго-восточной части поселка;

- организация единой системы зеленых пешеходных пространств, которая увязывает между собой все жилые образования на территории поселка.

План реализации развития транспортной инфраструктуры

В границах *расчетного срока* предлагается:

- упорядочивание существующей улично-дорожной сети;
- строительство новых улиц и дорог с дифференциацией их по транспортному назначению;
- прокладка железнодорожной трассы в юго-восточной части посёлка, протяженностью 214 м.

План реализации развития инженерных сетей

На первую очередь:

Существующие территории инженерной инфраструктуры сохраняются без изменений, первой очередью предусматривается упорядочивание данной структуры;

- прокладка линии связи в центральной части посёлка;
- прокладка газопровода в южной части;
- прокладка высоковольтной линии электропередачи в северной стороне посёлка;
- предусматривается вынос высоковольтной линии электропередачи, проходящей через с севера на юг через населенный пункт

На расчетный срок:

- размещение новых территорий под объекты инженерной инфраструктуры в юго-восточной части посёлка Рефтинский с целью обслуживания проектной жилой застройки, площадью 13 га.

Мероприятия по инженерной подготовке территории

На расчетный срок:

В соответствии с проектными предложениями по развитию рекреационных зон проектом намечаются следующие основные мероприятия по его благоустройству:

- организация набережной с берегоукреплением;
- организацию зон рекреации, включая террасирование склонов, устройство пешеходных дорожек, озеленение.

Мероприятия в области охраны окружающей среды

Мероприятия на первую очередь

Мероприятия, направленные на улучшение экологического состояния территории, предусмотренные на первую очередь реализации генерального плана приняты в соответствии с предложениями муниципальным целевым программ «Чистая вода», «Улучшение экологической обстановки, обеспечение экологической безопасности населения и сохранение природных богатств»:

- реконструкция электрофильтров блоков Рефтинской ГРЭС, организация постоянного контроля над выбросами вредных веществ в атмосферу, что позволит снизить количество выбросов загрязняющих веществ в атмосферу, снизить химическую нагрузку на население;

- разработка проектов нормативов предельно-допустимых выбросов (ПДВ) для тех предприятий, которые их не имеют, что позволит точно определить количество выбросов предприятия и загрязняющие вещества, поступающие в атмосферу;

- озеленение территории городского округа Рефтинский, что будет способствовать дополнительной очистке воздуха в жилой зоне. Предусмотрено облагораживание улиц и уход за существующими цветниками, освоение новых площадей под цветники, посадка новых кустарников и деревьев;

- проведение мероприятий по охране городских лесов, в том числе устройство минерализованных полос вдоль дорог, уход за минерализованными полосами и ликвидация захламлённости лесов, что позволит предотвратить чрезвычайные ситуации, связанные с лесными пожарами, захламлением городских лесов отходами производства и потребления;

- организация регулярного полива дорог в жилой части посёлка, что позволит снизить вторичное загрязнение воздуха дорожной пылью;

- разработка Проекта организации зоны санитарной охраны (ЗСО) водозабора на Малорефтинском водохранилище, что позволит определить влияние промышленного производства на здоровье населения;

- обустройство зоны санитарной охраны и ограждение территории водозабора «Теплый ключ», что позволит улучшить санитарные показатели питьевой воды;

- очистка береговой зоны в границах поселковой черты, что позволит улучшить санитарное состояние территории;

- изготовление и установка контейнерных площадок на территории гаражных кооперативов и садоводческих товариществ, что решит проблему несанкционированного размещения отходов потребления;

- организация пункта сбора отработанных ртутных ламп у населения и объектов социальной сферы, что будет способствовать утилизации опасных отходов на специализированные предприятия и предотвратит загрязнение опасными отходами территории.

На расчетный срок:

- предусмотрены мероприятия по благоустройству береговой полосы;

- расчистка и дноуглубление, укрепление берегов Рефтинского водохранилища;

- предусмотрено сокращение санитарно-защитной зоны железной дороги путем установки шумозащитных экранов. Сокращение предусмотрено в местах, где жилые объекты попадают в границы существующей санитарно-защитной зоны.

- проектом предусмотрена реконструкция очистных сооружений хозяйственно-бытовой канализации по мере увеличения требуемых объемов очистки.

- вынос воздушной линии электропередачи 220 кВ «Рефтинская ГРЭС – ПС Травянская» из жилой зоны поселка позволит снизить нагрузку по электромагнитным излучениям. Существующая схема удаления твердых бытовых отходов, непосредственно от населения, сохраняется на весь период реализации настоящего генерального плана.

1.3 Мероприятия по организационному и нормативно-правовому обеспечению реализации генерального плана городского округа Рефтинский.

Реализация генерального плана городского округа Рефтинский осуществляется путем выполнения мероприятий, которые предусмотрены программами, утвержденными местной администрацией городского округа и реализуемыми за счет средств местного бюджета, или нормативными правовыми актами, местной администрации городского округа, или в установленном местной администрацией городского округа порядке решениями главных распорядителей средств местного бюджета, или инвестиционными программами организаций коммунального комплекса.

Положения генерального плана могут использоваться:

- при комплексном решении вопросов социально-экономического развития, разработке и утверждении в установленном порядке программ в области государственного, экономического, экологического, социального, культурного и национального развития Российской Федерации, программы комплексного социально-экономического развития муниципального образования, долгосрочных целевых программ, реализуемых за счет средств федерального бюджета, бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета, а также для приведения перечисленных программ в соответствии с утвержденным генеральным планом поселения, городского округа:

- при установлении границ населенного пункта, принятии решений о переводе земель из одной категории в другую, планировании и организации рационального использования земель и их охраны, последующей подготовке градостроительной документации других видов;

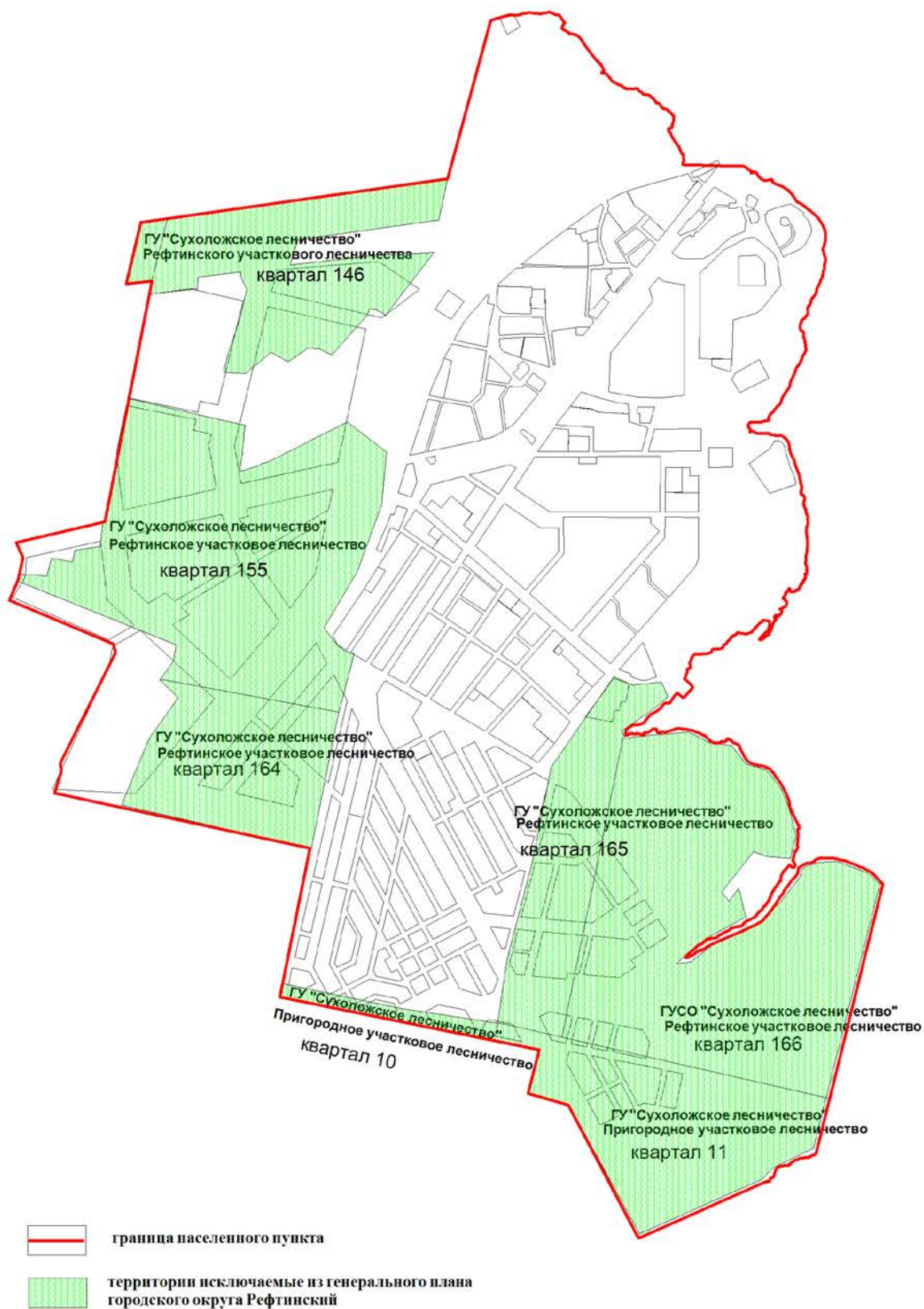
- при разработке документации по планировке территории, предусматривающей размещение объектов федерального, регионального или местного значения, схем охраны природы и природопользования, схем защиты территорий, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, лесных планов, проектов зон охраны объектов культурного наследия, других документов, связанных с разработкой проектов границ зон с особыми условиями использования территорий.

Кроме плана реализации генерального плана важнейшими мероприятиями по организационному и нормативно-правовому обеспечению реализации генерального плана являются принятие решений:

- по подготовке и утверждению Правил землепользования и застройки населенного пункта;

- по подготовке проектов планировки и проектов межевания территории.

В этой связи в качестве первоочередных документов территориального планирования, градостроительного зонирования и планировки территорий для населённого пункта могут рассматриваться проекты планировки и проекты межевания территорий, предусмотренных генеральным планом для развития жилой застройки, а также проектная документация для объектов капитального строительства местного значения.



Приложение № 3
Утвержден:
Решением Думы городского
округа Рефтинский 5 созыва
от «__» _____ 2013 года № ____

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА РЕФТИНСКИЙ

**Правила землепользования и застройки
городского округа Рефтинский**

**Правила землепользования и застройки
вне границ населенного пункта посёлок Рефтинский**

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ
КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

том 2

2012 г.

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА РЕФТИНСКИЙ.

Правила землепользования и застройки городского округа Рефтинский (далее - Правила) являются муниципальным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Свердловской области, Уставом городского округа Рефтинский.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Цели и задачи территориального зонирования.

Цель работы, разработать документ, устанавливающий состав, содержание и границы действия зональных требований к регламентации градостроительной деятельности в пределах границ городского округа Рефтинский вне границ населенного пункта.

Задачами градостроительного зонирования территории являются:

- установление градостроительных условий использования территории городского округа с учетом экологической безопасности и перспектив его роста в виде зон с определенными типами застройки (промышленная, сельскохозяйственная и т.д.);
- подготовка технической и правовой основы для разработки Правил землепользования и застройки территории городского округа, как основного правового нормативного документа по управлению недвижимостью;
- установление четких и открытых правил по использованию и изменению недвижимого имущества в каждой зоне на территории городского округа – градостроительных регламентов (виды разрешенного использования, сопутствующие виды использования, виды использования, требующие специального согласования и ограничения);
- обеспечение упорядоченного и эффективного землепользования и застройки территории городского округа;
- установление через систему градостроительного зонирования объема ограничения прав любого субъекта (включая и собственника земельного участка или здания) на использование недвижимости в интересах поселкового сообщества;
- создание привлекательного инвестиционного климата и снижения риска инвестирования в строительство коммерческой и производственной недвижимости на территории городского округа;

- создание инструмента по реализации решений основного документа по планированию развитием городского округа – генерального плана, с учетом сложившейся застройки городского округа.

1.2. Сфера действия настоящего документа

Градостроительные регламенты территориальных зон являются составной частью правил землепользования и застройки и обязательны для всех государственных и муниципальных органов, общественных объединений, коммерческих и некоммерческих организаций, должностных лиц и граждан, а также при рассмотрении в судебных органах как основание для разрешения споров по вопросам застройки и землепользования. Настоящие правила действуют в отношении всех земельных участков, зданий и сооружений, независимо от форм собственности, в пределах территории городского округа Рефтинский после принятия их законодательным органом местного самоуправления.

Настоящие правила применяются при:

- выделении новых земельных участков и изменении существующих границ участков;
- изменении видов использования земельных участков, зданий и сооружений;
- строительстве, реконструкции, капитальном ремонте зданий и сооружений;
- осуществлении проектов застройки и реконструкции территории, включающих строительство зданий и сооружений, прокладку улиц, инженерно-технических коммуникаций, иное обустройство территорий.

Настоящие правила применяются в соответствии с требованиями действующего законодательства в области землепользования, градостроительства, охраны природы, а также обеспечения безопасности, жизни и здоровья граждан.

Настоящие правила не отменяют действие установленных законодательством планировочных и строительных ограничений и требований: в пределах земель общего пользования, занятых улицами, проездами, инженерными коммуникациями; в пределах территорий санитарно-защитных и водоохраных зон; ограничений строительства в пределах территорий потенциального затопления и иных опасных природных воздействий; в пределах территорий особо охраняемых природных территорий; иных ограничений и требований, устанавливаемых в соответствии с действующим законодательством.

Настоящий документ, включая входящую в состав Карту градостроительного зонирования, являются открытыми для физических и юридических лиц.

Администрация городского округа обеспечивает возможность ознакомления с настоящим документом путем:

- публикации;
- создания условий для ознакомления с настоящим документом в полном комплекте входящих в их состав документов в администрации городского округа;
- предоставления физическим и юридическим лицам услуг по оформлению выписок из настоящего документа, а также по изготовлению необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия застройки и землепользования применительно к отдельным земельным участкам и их массивам.

2. ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

2.1. Понятие зонирования

Градостроительное зонирование регулирование отношений в сфере землепользования и застройки территории городского округа вне населенного пункта поселок Рефтинский, осуществляемое посредством деления территории на зоны с различными режимами градостроительной деятельности (градостроительными регламентами) и установления порядка использования и изменения земельных участков и иных объектов недвижимости в их пределах. При этом виды использования земельных участков подразделяются на основные, вспомогательные и условно разрешенные.

Территориальные зоны – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

2.2. Виды территориальных зон и их кодовые обозначения

В соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами на территории городского округа могут устанавливаться зоны следующих видов: производственные, специальные, резервные, инженерной и транспортной инфраструктур сельскохозяйственного использования и другие.

Территория поселка в соответствии с картой зонирования разделяется на зоны, указанные в нижеследующей таблице.

| Перечень зон выделенных на «Карте градостроительного зонирования» | |
|--|--|
| Н-1 | Земли населенного пункта |
| ЗП | Земли промышленности |
| П-1 | Производственная зона 1 класса |
| П-3 | Производственная зона 3 класса |
| Т.1-2 | Зона объектов железнодорожного транспорта |
| СХ | Земли сельскохозяйственного назначения |
| С(О) | Земли особо охраняемых территорий и объектов |
| ЛЗ | Земли лесного фонда |
| ЗВ | Земли водного фонда |
| ЗЗ | Земли запаса |

2.3. Карта градостроительного зонирования

Карта зонирования – схема, показывающая расположение зон в пределах территории поселка или района, их границы и кодировку и составляющая неотъемлемую часть настоящего документа и правил застройки.

Градостроительные регламенты на территории городского округа Рефтинский установлены с учетом:

- фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документом территориального планирования городского округа;
- видов территориальных зон.

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.

В соответствии с Федеральным законом действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, расположенные в

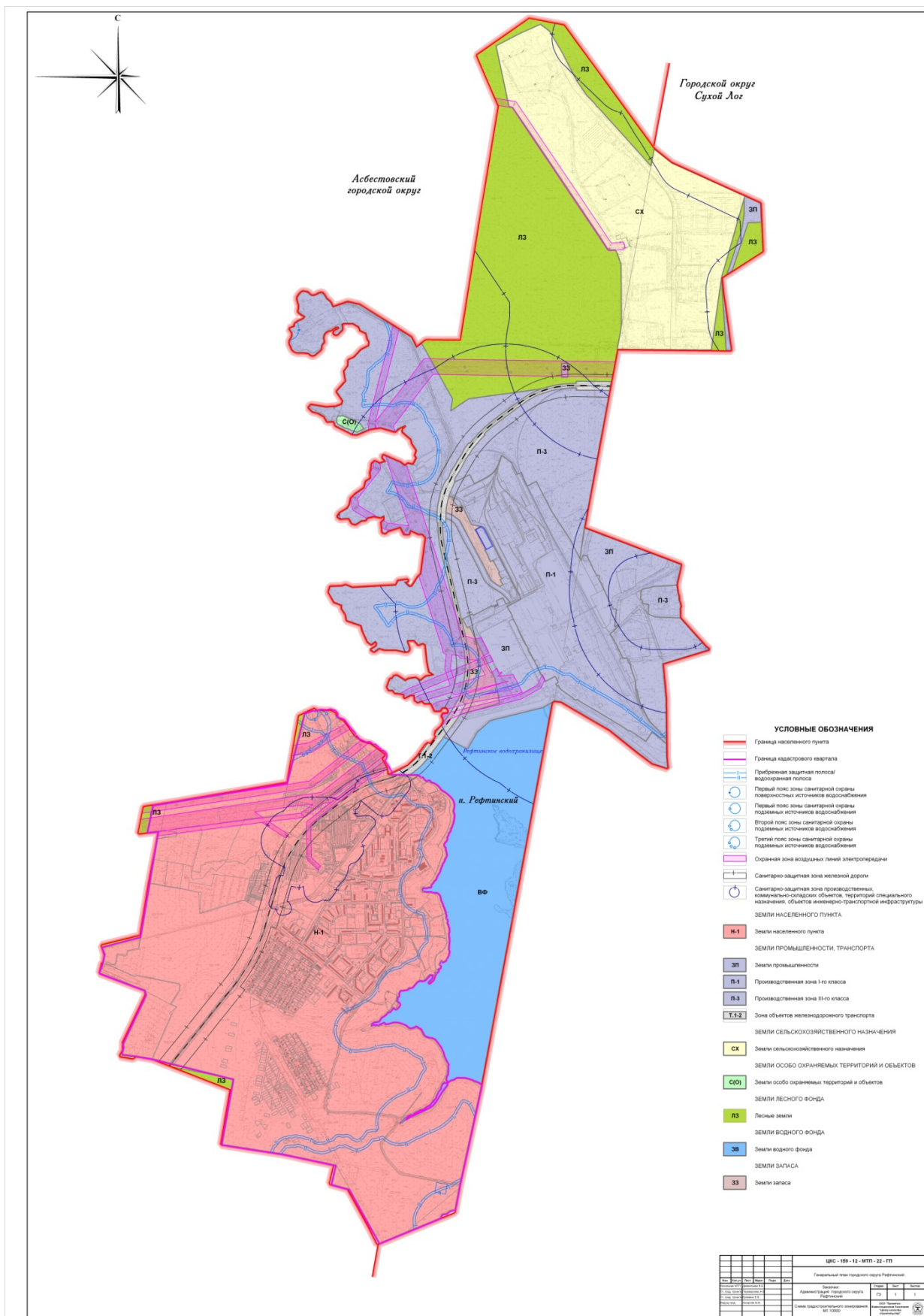
границах территорий, занятых линейными объектами (линиями электропередач, линиями железнодорожных дорог и т.д.).

На территории городского округа Рефтинский градостроительные регламенты не устанавливаются для земель, покрытых поверхностными водами, земель лесного фонда и земель запаса, а также для особо охраняемых территорий.

Порядок и формы использования 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 Свердловской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды. Реконструкция указанных объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

Карта градостроительного зонирования



2.4. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости.

2.4.1. Таблица условных обозначений, наименований территориальных зон, видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах границ территориальных зон

Таблица 2

| Обозначение зон | Наименование зон | Возможные сочетания видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства для отнесения их к одной территориальной зоне, определения функциональных подзон, параметров их планируемого развития и видов разрешенного использования | | |
|-----------------|----------------------|---|--|---|
| | | Основной вид разрешенного использования | Вспомогательный вид разрешенного использования | Условно разрешенный вид использования |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| ЗП | Земли промышленности | <p>Застройка территории промышленными предприятиями с технологическими процессами, являющимися источниками выделения производственных вредностей в окружающую среду, и организация санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ) от этих предприятий. Отнесение территории к определенному классу производится в соответствии с санитарной классификацией промышленных предприятий, установленной СанПиН 2.2.1/2.1.1.1031-01, в том числе:</p> <p>1) предприятия и производства с СЗЗ 1000 метров;</p> <p>2) предприятия и производства с СЗЗ 500 метров;</p> <p>3) предприятия и производства с СЗЗ 300 метров;</p> <p>4) предприятия и производства с СЗЗ 100 метров;</p> <p>5) предприятия и производства с СЗЗ 50 метров.</p> <p>6) сады и огороды</p> | <p>1) административные, офисные здания;</p> <p>2) ведомственные научно-исследовательские институты и их производственные лаборатории;</p> <p>3) предприятия общественного питания;</p> <p>4) склады;</p> <p>5) объекты инженерного обеспечения предприятий;</p> <p>6) пожарное депо.</p> | <p>1) общежития;</p> <p>2) гостиницы;</p> <p>3) объекты торговли и общественного питания;</p> <p>4) стоянки открытые наземные;</p> <p>5) объекты по обслуживанию легковых и грузовых автомобилей.</p> |

| | | | | |
|-----|--|--|---|--|
| П-1 | Производственная зона 1 класса с СЗЗ 1000 метров | <p>Застройка территории промышленными предприятиями с технологическими процессами, являющимися источниками выделения производственных вредностей в окружающую среду, и организация санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ) от этих предприятий. Отнесение территории к определенному классу производится в соответствии с санитарной классификацией промышленных предприятий, установленной СанПиН 2.2.1/2.1.1.1031-01, в том числе:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) предприятия и производства с СЗЗ до 1000 метров. 2) тепловые электростанции эквивалентной электрической мощностью 600 мВт и выше, использующие в качестве топлива уголь и мазут. | <ol style="list-style-type: none"> 1) административные, офисные здания; 2) ведомственные научно-исследовательские институты и их производственные лаборатории; 3) предприятия общественного питания; 4) склады; 5) объекты инженерного обеспечения предприятий; 6) объекты инженерной инфраструктуры; 7) пожарное депо. | <ol style="list-style-type: none"> 1) общежития; 2) гостиницы; 3) объекты торговли и общественного питания; 4) стоянки открытые наземные; 5) объекты по обслуживанию легковых и грузовых автомобилей |
| П-3 | Производственная зона 3 класса с СЗЗ 300 метров | <p>Застройка территории промышленными предприятиями с технологическими процессами, являющимися источниками выделения производственных вредностей в окружающую среду, и организация санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ) от этих предприятий. Отнесение территории к определенному классу производится в соответствии с санитарной классификацией промышленных предприятий, установленной СанПиН 2.2.1/2.1.1.1031-01, в том числе:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) предприятия и производства с СЗЗ до 300 метров. 2) производство строительных материалов из отходов электростанции; | <ol style="list-style-type: none"> 1) административные, офисные здания; 2) ведомственные научно-исследовательские институты и их производственные лаборатории; 3) предприятия общественного питания; 4) склады; 5) объекты инженерного обеспечения предприятий; 6) объекты инженерной инфраструктуры; 7) пожарное депо; 8) гаражи грузовых и специальных автомобилей. | <ol style="list-style-type: none"> 1) общежития; 2) гостиницы; 3) объекты торговли и общественного питания; 4) стоянки открытые наземные; 5) объекты по обслуживанию легковых и грузовых автомобилей. |

| | | | | |
|--------|---|--|--|---|
| | | <p>3) производственные базы; 4) фильтровальная станция; 5) очистные сооружения; 6) сады и огороды.</p> | | |
| Т. 1-2 | Зона объектов железнодорожного транспорта | <p>Застройка зоны предприятиями, зданиями и сооружениями, выполняющими функции внешнего транспортного обеспечения территорий, в том числе:</p> <p>1) пассажирские железнодорожные вокзалы и станции; 2) железнодорожные депо; 3) железнодорожные магистрали; 4) сортировочные станции.</p> | <p>1) административные, офисные здания; 2) ангары, склады; 3) объекты инженерной инфраструктуры; 4) объекты обслуживания персонала; 5) стоянки открытые наземные.</p> | |
| СХ | Земли сельскохозяйственного назначения | <p>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 2.2.1/2.1.1200-03, в том числе:</p> <p>Предприятия и производственные комплексы сельскохозяйственного назначения с СЗЗ 1000 метров, включая:</p> <p>1) птицефабрики; 2) свиноводческие комплексы; 3) комплексы крупного рогатого скота.</p> | <p>1) административные, офисные здания; 2) объекты инженерной инфраструктуры; 3) объекты обслуживания персонала; 4) склады; 5) объекты инженерного обеспечения предприятий; 6) сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств.</p> | <p>1) объекты торговли и общественного питания; 2) стоянки открытые наземные; 3) объекты по обслуживанию легковых и грузовых автомобилей.</p> |

2.4.2. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются проектом, устанавливаются СП 42.13330.2011 (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*), техническими регламентами, строительными нормами и правилами.

2.5. Зоны с особыми условиями использования территории

На территории городского округа Рефтинский вне границ населенных пунктов устанавливается 4 вида зон с особыми условиями использования территории, в том числе:

- 1) зоны охраны водных объектов;
- 2) зоны санитарной охраны;
- 3) санитарно-защитные зоны;
- 4) охранные зоны.

2.5.1. Градостроительные регламенты в зонах охраны водных объектов

1. Зоны охраны водных объектов состоят из следующих видов зон:

- водоохранная зона;
- прибрежная защитная полоса.

В границах водоохраных 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 и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

В границах водоохраных зон запрещается:

- использование сточных вод для удобрения почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, захоронение отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения и стоянки на дорогах, в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах прибрежных защитных полос запрещается:

- использование сточных вод для удобрения почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, захоронение отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения и стоянки на дорогах, в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- распашка земель;

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

Порядок использования зон охраны водных объектов регулируется Водным кодексом Российской Федерации.

2.5.2. Градостроительные регламенты в зонах санитарной охраны.

Зоны санитарной охраны поверхностных и подземных источников питьевого водоснабжения состоят из следующих видов зон:

- 1-й пояс зоны санитарной охраны;
- 2-й пояс зоны санитарной охраны;
- 3-й пояс зоны санитарной охраны.

1-й пояс зоны санитарной охраны является зоной ограниченного доступа и подлежит ограждению. Порядок использования 1-го пояса зоны санитарной охраны регулируется СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения". Граница 1-го пояса зоны санитарной охраны поверхностного источника питьевого водоснабжения устанавливается в соответствии с п. 2.3.1.1, а граница 1-го пояса подземного источника водоснабжения - в соответствии с п. 2.2.1.1 СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения".

Порядок использования зон 2-го и 3-го поясов санитарной охраны регулируется Федеральным законом от 30 марта 1999 года N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" и СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения".

2.5.3. Градостроительные регламенты в санитарно-защитных зонах

Санитарно-защитные зоны на территории городского округа определены от промышленных, коммунально-складских объектов, объектов транспорта и инженерной инфраструктуры.

В границах санитарно-защитных зон запрещается размещать:

- жилую застройку, включая отдельные жилые дома;
- ландшафтно-рекреационные зоны и зоны отдыха;
- территории курортов, санаториев и домов отдыха;
- спортивные сооружения;
- детские площадки;
- образовательные и детские учреждения;
- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Порядок использования санитарно-защитных зон регулируется СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".

2.5.4. Градостроительные регламенты в охранных зонах.

1. Охранные зоны на территории городского округа определены от следующих видов объектов:

1) линии электропередач:

- в размере 20 метров в каждую сторону от оси линии для ВЛ 110 кВ;
- в размере 25 метров в каждую сторону от оси линии для ВЛ 220 кВ;
- в размере 30 метров в каждую сторону от оси линии для ВЛ 500 кВ.

2) железная дорога в размере 100 метров от крайнего железнодорожного полотна;

В границах охранных зон линий электропередач запрещается:

- размещать свалки;
- размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства;
- проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;
- производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн;
- производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);
- складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;
- размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

В границах охранных зон железных дорог запрещается:

- строительство капитальных зданий и сооружений;
- устройство временных дорог;
- вырубка древесной и кустарниковой растительности;
- удаление дернового покрова;
- проведение земляных работ, за исключением случаев, когда осуществление указанной деятельности необходимо для обеспечения устойчивой, бесперебойной и безопасной работы железнодорожного транспорта, повышения качества обслуживания пользователей услугами железнодорожного транспорта, а также в связи с устройством, обслуживанием и ремонтом линейных сооружений;
- распашка земель;
- выпас скота;
- выпуск поверхностных и хозяйственно-бытовых вод.

Порядок использования охранных зон регулируется:

- для линий электропередач - Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 N 160;

- для железных дорог - Правилами установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 12.10.2006 N 611.

2.6. Территории на которые градостроительные регламенты не распространяются

На картах градостроительного зонирования городского округа Рефтинский помимо территориальных зон и зон с особыми условиями использования территории отображены территории, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты.

К территориям, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются, относятся:

- земли, покрытые поверхностными водами (ЗВ);
- земли запаса (ЗЗ);
- земли лесного фонда (ЛЗ);
- особо охраняемые природные территории (С(О)).

2.6.1. Перечень территорий, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, и порядок их использования.

Настоящими Правилами закрепляется перечень территорий, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются.

1. Земли, покрытые поверхностными водами (ЗВ) – Рефтинское водохранилище.

Порядок использования территорий, покрытых поверхностными водами, определяется Водным кодексом Российской Федерации.

2. Земли запаса (ЗЗ).

Порядок использования земель запаса определяется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством.

3. Земли лесного фонда (ЛЗ).

Порядок использования земель лесного фонда определяется уполномоченным органом исполнительной власти Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством.

4. Особо охраняемые территории (С(О)) – база «Россохи»

Порядок использования указанных территорий определяется Правительством Свердловской области.