

Приложение № 3

Утвержден:
Решением Думы городского
округа Рефтинский 5 созыва
от «28» марта 2013 года № 83

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 перспективы 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.

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 водоохранных 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 разделения 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.

Таблица 1

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.

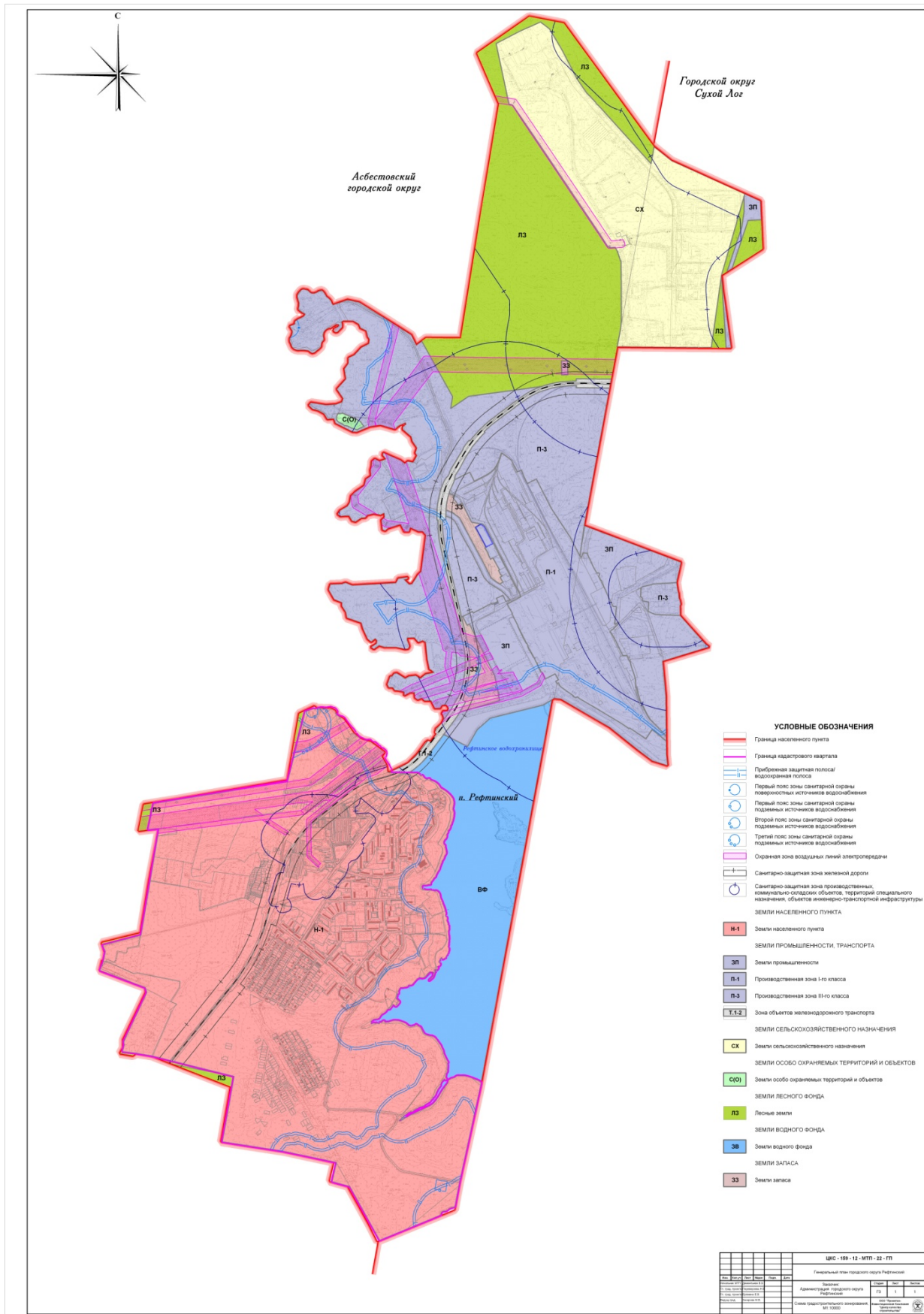
В соответствии с Федеральным законом действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, расположенные в границах территорий, занятых линейными объектами (линиями электропередач, линиями железнодорожных дорог и т.д.).

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>

		7) производственная база рыбного хозяйства.		
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. 	<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 	<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>2) производство строительных материалов из отходов электростанции;</p> <p>3) производственные базы;</p> <p>4) фильтровальная станция;</p> <p>5) очистные сооружения;</p> <p>6) сады и огороды.</p>	автомобилей.	
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;</p> <p>2) железнодорожные депо;</p> <p>3) железнодорожные магистрали;</p> <p>4) сортировочные станции.</p>	<p>1) административные, офисные здания;</p> <p>2) ангары, склады;</p> <p>3) объекты инженерной инфраструктуры;</p> <p>4) объекты обслуживания персонала;</p> <p>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;</p> <p>2) свиноводческие комплексы;</p>	<p>1) административные, офисные здания;</p> <p>2) объекты инженерной инфраструктуры;</p> <p>3) объекты обслуживания персонала;</p> <p>4) склады;</p> <p>5) объекты инженерного обеспечения предприятий;</p> <p>6) сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств.</p>	<p>1) объекты торговли и общественного питания;</p> <p>2) стоянки открытые наземные;</p> <p>3) объекты по обслуживанию легковых и грузовых автомобилей.</p>

		3) комплексы крупного рогатого скота.		
--	--	---------------------------------------	--	--

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.