

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И
ЗАСТРОЙКИ
МАГНИТСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
КУСИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

*Разработано отделом архитектуры и градостроительства
Администрации Кусинского муниципального района совместно с
Администрацией Магнитского городского поселения.*

2013г.

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ.....	3
2. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН.....	4
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	4
СЕЛИТЕБНЫЕ ЗОНЫ.....	5
С-1 ЗОНА РАЗВИТИЯ СЕЛИТЕБНОЙ ТЕРРИТОРИИ	5
ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ	7
П-1 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ	7
I КЛАССА ВРЕДНОСТИ	7
П-2 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ	8
IV-V КЛАССОВ ВРЕДНОСТИ	8
РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ	9
Р-1 ЗОНА ЛЕСОПАРКОВ, ГОРОДСКИХ ЛЕСОВ И ОТДЫХА	9
Р-2 ЗОНА ОБЪЕКТОВ САНАТОРНО-КУРОРТНОГО ЛЕЧЕНИЯ, ОТДЫХА И ТУРИЗМА	11
ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ	12
СН-1 ЗОНА КЛАДБИЩ	12
СН-2 ЗОНА ПОЛИГОНА ТБО.....	12
СН-3 ЗОНА ОЗЕЛЕНЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ	13
ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	13
СХ-1 ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	13
ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР.....	14
Т-1 ЗОНА ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА	14
Т-2 ЗОНА АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА.....	14
Т-3 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ	15
САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ	15
ВОДООХРАННЫЕ ЗОНЫ.....	16

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Правила землепользования и застройки Магнитского городского поселения выполнены по заказу Администрации Магнитского городского поселения в соответствии с заданием на разработку, утвержденным Главой Магнитского городского поселения.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, статья 31, «Карта градостроительного зонирования территории и градостроительные регламенты» выполнена на территории Кусинского муниципального района и предлагается к освоению Схемой территориального планирования Кусинского муниципального района, разработанной НП «Уральский институт урбанистики». Территории, предлагаемые к освоению Схемой территориального планирования Кусинского муниципального района, располагаются вне границ зон с особыми условиями их использования.

Основные понятия

Градостроительное зонирование – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

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

Градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Целями Правил являются:

- создание условий для устойчивого развития территории, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создание условий для планировки территории;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;
- защита прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в градостроительных отношениях;
- обеспечение открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;

- контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.

Правила застройки регламентируют следующую деятельность органов и должностных лиц местного самоуправления, физических и юридических лиц в области землепользования и застройки:

- предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- разработка, согласование и утверждение проектной документации;
- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объекта в эксплуатацию;
- подготовка документации по планировке территории;
- внесение изменений в настоящие Правила.

2. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Состав территориальных зон определен в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, ст. 35, п. 1-15.

Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом требований технических регламентов, требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки в границах территории памятников истории и культуры, в границах территории общего пользования, на территориях, занятых линейными объектами, предоставленных для добычи полезных ископаемых.

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель запаса, на водные объекты общего пользования, земли водоохранных зон водных объектов, а также земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, иных водохозяйственных сооружений, сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, на земли особо охраняемых природных объектов, использование которых определяются в соответствии с федеральными законами.

Территориальные зоны, выделенные на карте градостроительного зонирования

На карте градостроительного зонирования территории Магнитского городского поселения выделены следующие виды территориальных зон:

Кодовое обозначение	Наименование зоны
	Селитебная зона
С-1	Зона развития селитебной территории
	Производственные зоны
П-1	Зона производственно-коммунальных объектов I класса вредности
П-2	Зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов вредности
	Рекреационные зоны
Р-1	Зона лесопарков, городских лесов и отдыха
Р-2	Зона объектов санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма
	Зоны инженерной и транспортной инфраструктур
Т-1	Зона объектов железнодорожного транспорта
Т-2	Зона объектов автомобильного транспорта
Т-3	Зона объектов инженерной инфраструктуры
	Зоны специального назначения
СН-1	Зона кладбищ
СН-2	Зона полигонов ТБО
СН-3	Зона озеленения специального назначения
	Зоны сельскохозяйственного назначения
СХ-1	Зона объектов сельскохозяйственного назначения

СЕЛИТЕБНЫЕ ЗОНЫ

С-1 ЗОНА РАЗВИТИЯ СЕЛИТЕБНОЙ ТЕРРИТОРИИ

Зона предназначена для обеспечения правовых условий формирования селитебных территорий при перспективном градостроительном развитии. При необходимости осуществляется зонирование таких территорий и внесение изменений в карту градостроительного зонирования территории населенного пункта.

Параметры строительства для усадебной и коттеджной застройки

Показатели	Параметры	Обоснование
1. Для жилых домов усадебного типа площадь участка (включая площадь застройки), м ² - максимальная	1500	Решение Собрании депутатов Кусинского муниципального района от 23.10.2012г. №72
- минимальная	400	
2. Для блокированных жилых домов (из расчета на одну квартиру) – минимальная площадь участка (включая площадь застройки), м ²	400	
3. Минимальное расстояние между фронтальной границей участка и основным строением, м: – в сохраняемой застройке – при реконструкции и новом строительстве	в соответствии со сложив-ся линией застройки 5	СП 30-102-99, табл.1
4. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями, м: - от границ соседнего участка до:		

- основного строения	3	-"
- постройки для содержания скота и птицы	4	-"
- других построек: бани, гаража, сарая и др.	1	-"
- окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (бани, гаража, сарая), расположенных на соседних земельных участках	6	-"
- от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений на участке:		в соответствии со СНиП 2.07.01-89*, приложение 1 и СП 30-102-99
5. Минимальное расстояние от границ приусадебных участков до лесных массивов	Не менее 15 м	Техрегламент, глава 17

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 охраняемыми сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.
3. Коэффициент застройки территории:
 - для жилых домов усадебного типа при минимальной площади участка 400 м² не более 0,49
 - для блокированных жилых домов -на 1 квартиру -при минимальной площади участка 400 м² не менее 0,2
4. 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 9,6м
 - до конька скатной кровли не более 13,6 м

для всех вспомогательных строений:

 - высота от уровня земли:
 - до верха плоской кровли не более 4м
 - до конька скатной кровли не более 7 м

как исключение: шпильи, башни, флажтоки - без ограничения

Параметры строительства для 2-3-эт многоквартирных домов

Показатели	Параметры	Обоснование
1. Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома (при жилищной обеспеченности 18 м ² общ. пл. на 1 чел.), м ² : <ul style="list-style-type: none"> - на 1 человека - на 1м² общей площади жилых домов 	36 2	СНиП 2.07.01-89*, приложения 4,7
2. Минимальное расстояние от красных линий до жилых зданий: <ul style="list-style-type: none"> - в сохраняемой застройке - при реконструкции и новом строительстве: отступ жилых зданий от красных линий, м: <ul style="list-style-type: none"> - магистральных улиц - жилых улиц Примечание: По красной линии допускается размещение жилых зданий со встроенными в первом этаже или пристроенными помещениями общественного назначения	в соответствии со сложившейся линией застройки 6,0 3,0	СНиП 2.07.01-89*
3. Минимальные расстояния между жилыми зданиями: <ul style="list-style-type: none"> - расстояния между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа - расстояние между длинными сторонами и торцами 	не менее 15м	СНиП 2.07.01-89*,

жилых зданий с окнами из жилых комнат. Примечание: Указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности, если обеспечивается непросматриваемость жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно	не менее 10м	п.2.12
4. Минимальные размеры площадок, размещаемых в жилой застройке (при жилищной обеспеченности 18 м ² общей площади на 1 человека) м ² на 1 человека - площадок для игр детей дошкольного и школьного возраста - площадок для отдыха взрослого населения - площадок для занятий физкультурой - для хозяйственных целей и выгула собак - для стоянки автомашин	0,7 0,1 2,0 0,3 0,8	СНиП 2.07.01-89*, п.2.13 и приложение 4
5. Минимальное расстояние от границ участков до лесных массивов	Не менее 15 м	Техрегламент, глава 17
6. Высота зданий: для всех основных строений количество надземных этажей	до четырех с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа	

Предприятия обслуживания, разрешенные «по праву», размещаются в первых этажах выходящих на улицы жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

П-1 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ I КЛАССА ВРЕДНОСТИ

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов I класса вредности и ниже, иных объектов в соответствии с нижеприведенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования:

- промышленные предприятия и коммунально-складские организации I класса вредности,
- промышленные предприятия и коммунально-складские организации II класса вредности,
- промышленные предприятия и коммунально-складские организации III класса вредности,
- промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов вредности,
- объекты складского назначения II-III классов вредности,
- объекты складского назначения IV-V классов вредности,
- энергоисточники коммунальной инфраструктуры,
- оптовые базы и склады,
- сооружения для хранения транспортных средств,
- предприятия автосервиса,
- АЗС,
- АГЗС.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- АГЗС.
- административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения,
- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения,
- офисы и представительства,
- судебные и юридические органы,
- многофункциональные деловые и обслуживающие здания,
- кредитно-финансовые учреждения,
- здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения,
- поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий,
- спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий,
- проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации,
- конфессиональные объекты,
- пункты оказания первой медицинской помощи,
- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли,
- рынки промышленных товаров,
- крупные торговые комплексы,
- торгово-выставочные комплексы,
- магазины,
- временные торговые объекты,
- предприятия общественного питания,
- объекты бытового обслуживания,
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства,
- отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты (районные и городские), отделения, участковые пункты милиции,
- пожарные части,
- ветлечебницы.

Условно разрешенные виды использования:

- общежития, связанные с производством и образованием, гостиницы.

П-2 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ IV-V КЛАССОВ ВРЕДНОСТИ

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов IV-V классов вредности, иных объектов в соответствии с нижеприведенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования:

- промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов вредности,
- объекты складского назначения IV-V классов вредности,

- энергоисточники коммунальной инфраструктуры,
- оптовые базы и склады,
- сооружения для хранения транспортных средств,
- предприятия автосервиса,
- АЗС,
- АГЗС.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения,
- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения,
- офисы и представительства,
- судебные и юридические органы,
- многофункциональные деловые и обслуживающие здания,
- кредитно-финансовые учреждения,
- здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий,
- спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий,
- проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации,
- конфессиональные объекты,
- пункты оказания первой медицинской помощи,
- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли,
- рынки промышленных товаров,
- крупные торговые комплексы,
- торгово-выставочные комплексы,
- магазины,
- временные торговые объекты,
- предприятия общественного питания,
- объекты бытового обслуживания,
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства,
- отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты (районные и городские),
- отделения, участковые пункты милиции,
- пожарные части,
- ветлечебницы.

Условно разрешенные виды использования:

- общежития, связанные с производством и образованием,
- гостиницы.

РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ Р-1 ЗОНА ЛЕСОПАРКОВ, ГОРОДСКИХ ЛЕСОВ И ОТДЫХА

В состав зоны включены территории, предусматриваемые под организацию городских лесов, в т. ч. землями лесов, не покрытых растительностью, поймы ручьев, днища логов.

В соответствии со статьей № 133 Лесного Кодекса РФ ведение лесного хозяйства, а также использование, охрана, защита и воспроизводство лесов осуществляются в порядке, устанавливаемом органами государственной власти субъекта Российской Федерации. В городских лесах запрещается осуществление лесопользования, несовместимого с назначением этих лесов. Допускается проведение в них рубок ухода, санитарных рубок, рубок реконструкции и обновления, прочих рубок.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования (скверов, бульваров) переведены в установленном порядке на основании проектов планировки из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях (применительно к частям территории в пределах данной зоны, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями) градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Основные виды разрешенного использования:

- городские лесопарки,
- зоопарки,
- детские площадки, площадки для отдыха,
- площадки для выгула собак,
- некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха,
- места для пикников, костров,
- пляжи,
- регулируемая рубка деревьев,
- элементы благоустройства, малые архитектурные формы.

Условно разрешенные виды использования:

- учреждения здравоохранения,
- учреждения социальной защиты,
- учреждения санаторно-курортные и оздоровительные, для отдыха и туризма,
- спортивно-зрелищные и физкультурно-оздоровительные сооружения,
- профессиональные объекты,
- временные торговые объекты,
- предприятия общественного питания,
- сезонные обслуживающие объекты,
- базы проката спортивно-рекреационного инвентаря,
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытого типа,
- автостоянки для временного хранения туристических автобусов,
- предприятия автосервиса,
- ЦТП, ТП, РП.

Параметры строительства:

Зона	Баланс территории (%)			Максимальная высота здания
	Зеленые насаждения	Дорожки, площадки	Здания, сооружения	
Парки полифункциональные	80	17	3	*1
Парки специализированные	70	20	10	*1
Скверы, бульвары	60	38	2	-

*1 - устанавливается в процессе согласования.

Р-2 ЗОНА ОБЪЕКТОВ САНАТОРНО-КУРОРТНОГО ЛЕЧЕНИЯ, ОТДЫХА И ТУРИЗМА

Зона предназначена для размещения объектов санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны

Основные виды разрешенного использования:

- учреждения санаторно-курортные и оздоровительные, отдыха и туризма,
- физкультурно-оздоровительные сооружения,
- лодочные станции,
- яхт-клуб,
- лыжные спортивные базы,
- водно-спортивные базы,
- базы проката спортивно-рекреационного инвентаря,
- ЦТП, ТП, РП.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- жилые дома для обслуживающего персонала,
- летние и круглогодичные театры, эстрады, танцевальные залы, дискотеки, кинотеатры, видеосалоны,
- аттракционы,
- залы аттракционов и игровых автоматов,
- некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха,
- библиотеки,
- музеи, выставочные залы, галереи,
- магазины,
- торговые павильоны,
- торговые киоски,
- лоточная торговля,
- сезонные обслуживающие объекты,
- банно-оздоровительные комплексы,
- приемные пункты прачечных и химчисток,
- косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты,
- предприятия общественного питания,
- гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения,

- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей,
- открытые,
- подземные и полуподземные,
- автостоянки для временного хранения туристических автобусов,
- АЗС,
- АГЗС.

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

СН-1 ЗОНА КЛАДБИЩ

Зона предназначена для размещения кладбищ, колумбариев. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

Основные виды разрешенного использования:

- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны,
- захоронения (для действующих кладбищ),
- колумбарии (для действующих кладбищ),
- мемориальные комплексы,
- дома траурных обрядов,
- бюро похоронного обслуживания,
- бюро-магазины похоронного обслуживания,
- крематории (для действующих кладбищ),
- профессиональные объекты.
- ТП, РП.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые бесплатные автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- захоронения (для закрытых кладбищ).

СН-2 ЗОНА ПОЛИГОНА ТБО

Зона выделяется под размещение полигона для складирования, изоляции и обезвреживания твердых бытовых отходов.

Полигон - комплекс природоохранных сооружений, предназначенных для складирования, изоляции и обезвреживания ТБО, обеспечивающий защиту от загрязнения атмосферы, почвы, поверхностных и грунтовых вод, препятствующий распространению грызунов, насекомых и болезнетворных микроорганизмов.

Режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям специальных нормативов и правил.

Основные виды разрешенного использования

- здания, сооружения по сортировке, переработке, утилизации отходов,
- зеленые насаждения,
- дороги,
- административно-бытовые помещения, хозяйственные помещения.

Вспомогательные виды разрешенного использования

- инженерно-технические объекты - объекты водообеспечения и энергоснабжения.

СН-3 ЗОНА ОЗЕЛЕНЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона предназначена для организации и благоустройства санитарно-защитных и водоохраных зон в соответствии с действующими нормативами.

Основные виды разрешенного использования:

- озеленение специального назначения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Объекты капитального строительства, разрешенные к размещению в части территорий санитарно-защитных и водоохраных зон в соответствии с действующими нормативами.

ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

СХ-1 ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Используется в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральным планом.

Основные виды разрешенного использования:

- сады, огороды, палисадники;
- пашни, сенокосы, пастбища;
- иные объекты сельскохозяйственной деятельности.

Параметры строительства:

Показатели	Параметры
Площадь земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства, га:	
– минимальная	0,01
– максимальная	0,2

ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

Т-1 ЗОНА ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА

Зона предназначена для размещения сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта, допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основной функции зоны. Для предотвращения вредного воздействия объектов железнодорожного транспорта на среду жизнедеятельности, обеспечивается соблюдение необходимых расстояний от таких объектов и других требований в соответствии с государственными градостроительными и специальными нормативами.

Основные виды разрешенного использования:

- сооружения и коммуникации железнодорожного транспорта,
- магазины,
- предприятия общественного питания,
- ЦТП, ТП, РП.

Условно разрешенные виды использования:

- временные торговые объекты,
- АЗС,
- АГЗС.

Т-2 ЗОНА АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА

Основные виды разрешенного использования

- полосы зеленых насаждений вдоль магистральной дороги шириной не менее 10 м;
- конструктивные элементы дорожно-транспортных сооружений (опор путепроводов, лестничных и пандусных сходов наземных пешеходных переходов, подземных пешеходных переходов, светофорных объектов, дорожных знаков);
- сооружения и устройства инженерного обеспечения и автоматизированного управления автотранспортом;
- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств (гаражи, стоянки);
- предприятия по обслуживанию транспортных средств;
- остановочные пункты общественного транспорта;
- автозаправочные станции.

Вспомогательные виды разрешенного использования

- предприятия и учреждения по обслуживанию пассажиров и грузоперевозок, в том числе пункты и учреждения связи;
- информационные центры, справочные и рекламные агентства;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- пункты охраны правопорядка;
- встроенные и пристроенные торговые объекты, предприятия общественного питания.

Условно разрешенные виды использования

- отдельно стоящие торговые объекты, предприятия общественного питания, в том числе временные.

Параметры строительства:

Показатели	Параметры
Расстояние от края основной проезжей части до линии регулирования жилой застройки: - магистральных улиц в капитальной застройке - улиц: в капитальной застройке в усадебной застройке	не менее 19,5 м не менее 14,5 м не менее 7,5 м

Т-3 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Зона выделяется для размещения крупных объектов инженерной инфраструктуры, режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям специальных нормативов и правил.

САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ

Предприятия, группы предприятий, их отдельные здания и сооружения с технологическими процессами, являющиеся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, необходимо отделять от жилой застройки санитарно-защитными зонами.

Санитарно-защитная зона (СЗЗ) отделяет территорию промышленной площадки от жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха с обязательным обозначением границ специальными информационными знаками.

Границей жилой застройки является линия, ограничивающая размещение жилых зданий, строений, наземных сооружений и отстоящая от красной линии на расстояние, которое определяется градостроительными нормативами.

Санитарно-защитная зона является обязательным элементом любого объекта, который является источником воздействия на среду обитания и здоровья человека. Использование площадей СЗЗ осуществляется с учетом ограничений, установленных действующим законодательством. Санитарно-защитная зона утверждается в установленном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии санитарным нормам и правилам.

Территория санитарно-защитной зоны предназначена для:

- обеспечения снижения уровня воздействия до требуемых гигиенических нормативов по всем факторам воздействия за ее пределами;
- создания санитарно-защитного барьера между территорией предприятия (группы предприятий) и территорией жилой застройки;
- организации дополнительных озелененных площадей, обеспечивающих экранирование, ассимиляцию и фильтрацию загрязнителей атмосферного воздуха и повышения комфорта микроклимата.

В предпроектной, проектной документации на строительство новых, реконструкцию или техническое перевооружение действующих предприятий и сооружений должны быть предусмотрены мероприятия и средства на организацию и благоустройство санитарно-защитных зон, включая переселение

жителей, в случае необходимости. Проект организации, благоустройства и озеленения представляется одновременно с проектом на строительство (реконструкцию, техническое перевооружение) предприятия.

ВОДООХРАННЫЕ ЗОНЫ

Размещение промышленных предприятий в прибрежных полосах (зонах) водоемов допускается только при необходимости непосредственного примыкания площадки предприятия к водоемам по согласованию с органами по регулированию использования и охране вод в соответствии с законодательством. Число и протяженность примыканий площадок предприятий к водоемам должны быть минимальными.

При размещении сельскохозяйственных предприятий на прибрежных участках водоемов и при отсутствии непосредственной связи предприятий с ними следует предусматривать незастроенную прибрежную полосу шириной не менее 40 м.

При размещении складов минеральных удобрений и химических средств защиты растений, животноводческих и птицеводческих предприятий должны быть предусмотрены необходимые меры, исключающие попадание указанных веществ, навозных стоков и помета в водоемы.

В пределах водоохранных зон по берегам озер выделяются прибрежные полосы, представляющие собой территорию строгого ограничения хозяйственной деятельности.

В водоохранных зонах озер запрещается:

- размещение полигонов для твердых бытовых отходов и не утилизированных промышленных отходов, складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест захоронения;
- строительство новых и расширение действующих объектов производственной и социальной сферы без согласования с органами по охране природы и государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

Описание установленных санитарно-защитными зонами, водоохранными зонами и иными зонами с особыми условиями использования территорий ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в этих зонах

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на Схеме границ зон с особыми условиями использования территорий, определяется:

- градостроительными регламентами применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на Карте градостроительного зонирования, с учетом ограничений, определенных настоящим разделом;
- ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и объекты капитального строительства, которые расположены в пределах зон, обозначенных на Схеме границ зон с особыми условиями использования территорий, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются несоответствующими Градостроительному зонированию территории Магнитского городского поселения.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах, установлены следующими нормативными правовыми актами:

Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006,

Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001,

Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»,

Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»,

Федеральный закон от 04.05.99 № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха»,

постановление Правительства Российской Федерации от 23.11.96 № 1404 «Об утверждении Положения о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах»,

постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 10.04.2003 № 38 «О введении в действие 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 30.04.2003 №88 «О введении в действие санитарно-эпидемиологических правил СП 2.2.1.1312-03 «Гигиенические требования к проектированию вновь строящихся и реконструируемых промышленных предприятий»,

постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 08.04.2003 № 35 «О введении в действие СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения»,

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 17.05.2001 № 14 «О введении в действие санитарных правил «Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест. СанПиН 2.1.6.1032-01»,

4. Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, устанавливаются:

- виды запрещенного использования – в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний.

Виды объектов, запрещенных к размещению на земельных участках, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

- объекты для проживания людей,
- коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки,
- предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм,
- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха,
- предприятия пищевых отраслей промышленности,
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов,
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды,
- спортивные сооружения,
- парки,
- образовательные и детские учреждения,
- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

5. Водоохранные зоны выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод,
- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов,
- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.
- 6. Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в водоохраных зонах рек, других водных объектов, устанавливаются:
- виды запрещенного использования,
- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного

фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний.

Виды использования земельных участков, расположенных в границах водоохранных зон рек, других водных объектов, которые не могут осуществляться:

- 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 по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах прибрежных защитных полос, наряду с вышеуказанными ограничениями, запрещаются:

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

7. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию и 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.

8. Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

- до десяти километров – в размере пятидесяти метров,
- от десяти до пятидесяти километров – в размере ста метров,
- от пятидесяти километров и более – в размере двухсот метров.

Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере пятидесяти метров.

9. Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или

нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.

Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина прибрежной защитной полосы озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере двухсот метров независимо от уклона прилегающих земель.

На территориях поселений при наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от береговой линии.

10. Охранными зонами водозаборных и иных технических сооружений определяются следующие виды запрещенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и виды действий в пределах таких зон, а также в пределах зон водозаборных, иных технических сооружений:

- проведение авиационно-химических работ,
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками,
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод,
- складирование навоза и мусора,
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов,
- размещение стоянок транспортных средств,
- проведение рубок лесных насаждений.

Ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия.

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в пределах зон, обозначенных на Схеме границ зон с особыми условиями использования территорий:

а) градостроительными регламентами применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным Карте градостроительного зонирования с учетом ограничений, определенных настоящим разделом;

б) проектом зон охраны памятников истории и культуры, а до утверждения указанного проекта - нормативными правовыми документами об использовании земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зон, отображенных на Схеме границ зон с особыми условиями использования территорий.

2. До утверждения в установленном порядке проекта зон охраны памятников истории и культуры на территории Кусинского Муниципального района

ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в границах зон, отображенных Схеме границ зон с особыми условиями использования территорий, определяются:

а) сохранение, как правило, линий застройки исторически сложившейся планировочной структуры, при необходимости, восстановление и закрепление градостроительного значения исторических доминант - утраченных и частично утраченных культовых зданий и комплексов, в архитектурно-пространственной организации территории и в речной панораме;

б) принятие габаритов новой застройки, обеспечивающих масштабное соответствие с окружающей исторической средой, исключающих закрытие видовых точек на пространственные доминанты и памятники архитектуры, а также исключающих создание фона, неблагоприятного для восприятия памятников. Осуществление нового строительства по индивидуальным проектам;

в) согласование отводов земельных участков под новое строительство, проектов на новое строительство и реконструкцию, сноса существующей застройки с Министерством культуры Челябинской области, Комиссией по выбору земельных участков;

г) ограничение интенсивности дорожно-транспортного движения и создание условий для его снижения. Запрещение расширения существующих промышленных и коммунально-складских предприятий, а также строительство новых. Исключение прокладки инженерных коммуникаций, теплотрасс и магистральных газопроводов надземным способом;

д) разработка, корректировка проектов планировки территорий, в границах которых расположены объекты историко-культурного наследия, с учетом границ охранных зон, установленных в порядке, предусмотренным законодательством Российской Федерации и Челябинской области (№73-ФЗ, № 235-ЗО).