

Глава 2. Градостроительные регламенты, устанавливающие ограничения на использование земельных участков и объектов недвижимости в зонах с особыми условиями использования территории

Статья 12. Зоны с особыми условиями использования территории

На территории Арамильского городского округа устанавливается 5 видов 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;
- 5) зоны санитарных разрывов.

Статья 13. Градостроительные регламенты в зонах охраны водных объектов

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

- § водоохранная зона;
- § прибрежная защитная полоса;
- § береговая полоса.

2. Водоохранная зона включает прибрежную защитную и береговую полосы.

3. В границах водоохранной зоны **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.

4. В границах водоохранной зоны **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.

5. 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;
- § распахивание земель;
- § размещение отвалов размываемых грунтов;
- § выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

6. Береговая полоса предназначена для общего пользования. Территория в границах береговой полосы должна быть свободна для доступа неограниченного круга лиц.

7. Порядок использования зон охраны водных объектов регулируется Водным кодексом Российской Федерации. Размеры водоохранной зоны, прибрежных защитных и береговых полос для водных объектов Арамильского городского округа указаны в Приложении 2.

Статья 14. Градостроительные регламенты в зонах санитарной охраны

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

- § 1-ый пояс зоны санитарной охраны;
- § 2-ой пояс зоны санитарной охраны;
- § 3-ий пояс зоны санитарной охраны.

2. 1-ый 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 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».

3. 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».

Границы 2-го и 3-го поясов санитарной охраны источников водоснабжения определяются гидродинамическими расчетами.

Границы 2-го и 3-го поясов санитарной охраны источников водоснабжения на территории Арамильского городского округа не установлены.

Статья 15. Градостроительные регламенты в санитарно-защитных зонах

1. Санитарно-защитные зоны на территории городского округа определены от промышленных и коммунальных объектов. Для Восточного и южного промзлов санитарно-защитные зоны указаны в целом для всей территории промзла. Размеры санитарно-защитных зон приведены в Приложении 3.

2. В границах санитарно-защитных зон разрешается размещать:

- § нежилые помещения для дежурного аварийного персонала,
- § помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель),
- § здания управления,
- § конструкторские бюро и научно-исследовательские лаборатории;
- § здания административного назначения,
- § поликлиники,
- § спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа,
- § бани и прачечные,
- § объекты торговли и общественного питания,
- § гостиницы,
- § гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта,
- § пожарные депо,
- § местные и транзитные коммуникации,
- § автозаправочные станции и станции технического обслуживания автомобилей.

3. 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,
- § территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания;
- § спортивные сооружения,
- § детские площадки,
- § образовательные и детские учреждения,
- § лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

4. 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».

Статья 16. 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 110 кВ, 15 метров – для ВЛ 35 кВ, 10 метров – для ВЛ 10 кВ.
- 2) придорожные полосы автомобильных дорог - в размере 50 метров для автомобильных дорог III и IV категорий;
- 3) магистральные газопроводы – в размере 25 метров в каждую сторону от оси;
- 4) межросселковые газопроводы – в размере 2 метров от оси подземных газопроводов;
- 5) аэродром «Кольцово» и «Арамилль» – в виде приаэродромной территории радиусом 30 км от контрольной точки аэродрома;
- 6) леса, выполняющие функции защитных природных зон и иных объектов – в виде зеленых зон населенных пунктов; размеры зон приняты по материалам лесоустройства;

2. В границах **охранных зон высоковольтных линий электропередач** при наличии письменного решения о согласовании сетевой организации **допускается**:

- § строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;
- § горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;
- § посадка и вырубка деревьев и кустарников.

В границах **охранных зон (придорожных полос) автомобильных дорог** при наличии письменного решения о согласовании владельцев дорог **допускается**:

- § строительство, реконструкция объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса;
- § установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей.

В границах **охранных зон магистральных газопроводов** при наличии письменного разрешения предприятия трубопроводного транспорта **допускается**:

- § высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, сено и солому, располагать конюшня, содержать скот, выдвигать рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, а также водных животных и растений, устраивать водопой, производить колку и заготовку льда;
- § соорудить проезды и переходы через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов;

- § производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;
- § производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта.

В границах **охранных зон межросселковых газопроводов** при письменном разрешении эксплуатирующей организации **допускается**: ведение лесохозяйственных, сельскохозяйственных и других работ, не подпадающие под ограничения, указанные в пункте 3 настоящей статьи, и не связанные с нарушением земельного горизонта и обработкой почвы на глубину более 0,3 метра.

В границе **приаэродромной территории** аэродромов «Кольцово» и «Арамилль» при согласовании со старшим авиационным начальником аэродрома **допускается**:

- § проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов капитального и индивидуального жилищного строительства;
- § строительство объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома;
- § линий связи и электропередач, а также других источников радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для работы радиотехнических средств;
- § взрывоопасных объектов;
- § промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома.

3. В границах **охранных зон высоковольтных 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 (придорожных полос) автомобильных дорог** **запрещается**:

- § строительство, реконструкция, объектов капитального строительства, объектов, не предназначенных для осуществления дорожной деятельности.

В границах **охранных зон магистральных газопроводов** **запрещается**:

- § устраивать всякого рода свалки, выливать растворы кислот, солей и щелочей;
- § разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения (устройства), предохраняющие трубопроводы от разрушения, а прилегающую территорию и окружающую местность - от аварийного разлива транспортируемой продукции;

- § производить дноуглубительные и землечерпальные работы;
- § разводить огонь и размещать какие-либо открытые или закрытые источники огня.

В границах **охранных зон межросселковых газопроводов** **запрещается**:

- § строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;
- §носить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;
- § разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;
- § устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химических активных веществ;
- § ограживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;
- § разводить огонь и размещать источники огня;
- § рыть погребя, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра.

В границах **приаэродромной территории** (в полосах воздушных подходов на удалении до 30 км, а вне полос воздушных подходов – 15 км от контрольной точки аэродрома) **запрещено**:

- § размещение объектов выбросов отходов;
- § строительство животноводческих ферм, скотобоев и других объектов, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц.

В **защитных лесах** **запрещено**:

- § осуществлять деятельность, несовместимую с их целевым назначением;

проведение сплошных рубок лесных насаждений, за исключением случаев, предусмотренных частью 4 статьи 17, частью 5.1 статьи 21 Лесного кодекса РФ.

В зеленых зонах дополнительно **запрещено**:

- § использование токсичных химических препаратов для охраны и защиты лесов, в том числе в научных целях;
- § осуществление видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства;
- § ведение сельского хозяйства;
- § разработка месторождений полезных ископаемых;
- § размещение объектов капитального строительства, за исключением гидротехнических сооружений.

4. 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 г. № 160;
- § для автомобильных дорог - Федеральным законом от 08.11.2007 г. № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- § для магистральных газопроводов – Правилами охраны магистральных трубопроводов, утвержденных Постановлением Госгортехнадзора России от 22.04.1992 г. № 9;
- § для межросселковых газопроводов – Правилами охраны газораспределительных сетей, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 г. №878;
- § для аэродромов «Кольцово» и «Арамилль» – Федеральными правилами использования воздушного пространства Российской Федерации, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.03.2010 г. №138;
- § для участков лесов – Лесным кодексом Российской Федерации, принятым федеральным законом от 04.12.2006 г. №200-ФЗ.

Статья 17. Градостроительные регламенты в зонах санитарных разрывов

1. Зоны санитарных разрывов на территории городского округа определены от следующих видов объектов:

- 1) железная дорога (в размере 100 метров);
- 10) пожарное депо (в размере 15 метров от жилых домов и 30 метров от лечебных и учебных заведений);
- 11) магистральные газопроводы (в размере 100-250 метров в зависимости от вида объектов), ГРС (в размере 150 метров);
- 12) межросселковые газопроводы (в размере 7 метров от оси для газопроводов давлением 0,6 МПа);
- 13) комплексы индивидуальных гаражных боксов.

2. Режим использования территорий в границах санитарных разрывов железных дорог, гаражей и пожарного депо аналогичен режиму использования территорий в границах санитарно-защитных зон, представленному в пунктах 2 и 3 статьи 15 раздела 2 настоящих Правил.

3. В границах санитарных разрывов магистральных газопроводов и ГРС запрещено размещение населенных пунктов, отдельных промышленных и сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений. Расстояние до указанных объектов принимается в зависимости от класса и диаметра газопровода, степени ответственности объектов, но не менее минимально допустимых значений, указанных в таблицах 4, 5 СНиП 2.05.06-85 «Магистральные трубопроводы».

4. В зонах санитарных разрывов от комплексов индивидуальных гаражных боксов запрещено размещать жилые дома, объекты здравоохранения, детские дошкольные учреждения, школы, детские игровые и спортивные площадки, места отдыха общего пользования.

Статья 18. Градостроительные регламенты в зонах особо охраняемых территорий

1. На территории Арамильского городского округа расположено 5 археологических памятников. Полный перечень особо охраняемых объектов представлен в Приложении 4.

2. Режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия включает:

- § ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, а также регулирование проведения работ по озеленению;
- § сохранение исторически сложившихся границ земельных участков, в том числе ограничение их изменения при проведении землеустройства, а также разделения земельных участков;
- § сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;
- § благоустройство территории охранной зоны, направленное на сохранение, использование и популяризации объекта культурного наследия, а также на сохранение и восстановление градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик его историко-градостроительной и природной среды.

3. Порядок использования территорий в охранных зонах объектов культурного наследия регулируется Федеральным законом от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», а также Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.04.2008 г. №315. В настоящий момент границы охранных зон объектов археологического наследия на территории Арамильского городского округа не определены.

Глава 3. Назначение территорий, применительно к которым градостроительные регламенты не устанавливаются или на которые градостроительные регламенты не распространяются

Статья 19. Территории, применительно к которым градостроительные регламенты не устанавливаются или на которые градостроительные регламенты не распространяются

1. На картах градостроительного зонирования Арамильского городского округа (глава 4 настоящих Правил), помимо территориальной зоны, зон с особыми условиями использования территории, отображены территории, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов, и территории, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты, а также территории, для которых градостроительные зоны и градостроительные регламенты устанавливаются на отдельных этапах проектирования.

2. К территориям городского округа, на которые градостроительные регламенты не распространяются, относятся:

- 1) территории общего пользования;
- 14) памятники истории и культуры.
3. К территориям городского округа, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются, относятся:
 - § земли, покрытые поверхностными водами;
 - § земли лесного фонда;
 - § земли запаса;
 - § земли, занятые сельскохозяйственными угодьями;
 - § особо охраняемые природные территории – памятники природы;
 - § земли, занятые городскими лесами.

4. На карте градостроительного зонирования территории и карте зон с особыми условиями использования территории Арамильского городского округа выделены следующие виды основных территорий, применительно к которым градостроительные регламенты не устанавливаются и на которые они не распространяются:

Обозначения	Наименование основных территорий и земель, применительно к которым не устанавливаются и на которые не распространяются градостроительные регламенты
Территории, на которые градостроительные регламенты не распространяются	Территории общего пользования
ЗОП	Территории общего пользования
Территории, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются	
ЗАП	Земли запаса
ЗЛФ	Земли лесного фонда
СУ	Земли сельскохозяйственных угодий
ООПТ	Особо охраняемые природные территории
ЗВФ	Земли, покрытые поверхностными водами
ЗГФ	Земли, занятые городскими лесами

Статья 20. Перечень территорий, на которые градостроительные регламенты не распространяются, и порядок их использования

1. Настоящими Правилами закрепляется перечень территорий, на которые градостроительные регламенты не распространяются.

2. Земли общего пользования (ЗОП)

В зону общего пользования входят территории улиц и дорог, остановочные пункты, временные торговые объекты (киоски, павильоны), а также палисадники, площади и бульвары. Графическая зона общего пользования не отображена, ввиду отсутствия разработанных Проектов красных линий.

Порядок использования указанных территорий определяется органами местного самоуправления в соответствии с федеральным законодательством.

Границы зоны общего пользования устанавливаются Проектом красных линий в составе проекта планировки населенного пункта. В настоящий момент на территории населенных пунктов Арамильского городского округа красные линии не установлены.

3. Памятники истории и культуры:

- § федерального значения – 5 объектов археологического наследия.

Порядок использования земель, занятых объектами культурного наследия, определяется уполномоченными органами исполнительной власти в соответствии с федеральным законодательством.

Статья 21. Перечень территорий, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, и порядок их использования

1. Настоящими Правилами закрепляется перечень территорий, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются. Перечень указанных территорий и порядок их использования устанавливается частями 2-6 настоящей статьи.

2. Земли лесного фонда (ЗЛФ)

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

3. Земли запаса (ЗАП)

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

4. Земли, занятые сельскохозяйственными угодьями (СУ)

Порядок использования земель, занятых сельскохозяйственными угодьями, определяется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством.

5. Особо охраняемые природные территории (ООПТ) - памятники природы:

- § Исетский бор (Спорный бор).

Порядок использования указанных территорий определяется Правительством Свердловской области.

6. Земли, покрытые поверхностными водами (ЗВФ):

- § река Исеть;
- § река Арамилка.

Порядок использования указанных территорий определяется Водным кодексом Российской Федерации.

7. Земли, занятые городскими лесами (ЗГФ):

Порядок использования городских лесов определяется органами местного самоуправления в соответствии с федеральным законодательством.

Глава 4. Градостроительное зонирование территории Арамильского городского округа

Статья 22. Карта градостроительного зонирования территории Арамильского городского округа

Карта градостроительного зонирования территории Арамильского городского округа представлена в Приложении 5 к настоящим Правилам.

Статья 23. Карта зон с особыми условиями использования территории Арамильского городского округа

Карта зон с особыми условиями использования территории Арамильского городского округа представлена в Приложении 6 к настоящим Правилам.