Приложение №34

к решению Думы Пышминского городского округа

от 21.06.2017 №307

Администрация Пышминского городского округа

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И**

**ЗАСТРОЙКИ ПЫШМИНСКОГО**

**ГОРОДСКОГО ОКРУГА**

**Раздел 3. Градостроительное зонирование и градостроительные регламенты применительно к территории, не входящей в границы населенных пунктов**

С О Д Е Р Ж А Н И Е

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| **Часть I. Градостроительное зонирование**…………………………………………………………..2  Глава 1. Перечень территориальных зон …………………………………………………………….. 2  Глава 2. Карта градостроительного зонирования…………………………………………………….....2  **Часть II. Градостроительные регламенты**……………………………………………………….....3  Глава 3. Условные обозначения, наименования территориальных зон, видов и  параметров разрешенного использования земельных участков и объектов  капитального строительства в пределах границ территориальных зон ……………………………3  П-1 – производственная зона размещения объектов  II-V-го класса санитарной опасности ………………………………………………………………….3  Р-1 - зона открытых пространств……………………………………………………………………….3  Р-2 – зона природных ландшафтов…………………………………………………………………….4  Р-3 – зона отдыха………………………………………………………………………………………...4  И (В)- зона водообеспечивающих объектов инженерной инфраструктуры……………………......5  И (О)- зона водоотводящих объектов инженерной инфраструктуры……...…………………….......5  И (Г)- зона газообеспечивающих объектов инженерной инфраструктуры……...…..…………...…6  И (Э) - зона электрообеспечивающих объектов инженерной инфраструктуры……………….........6  И (З) – зона инженерной инфраструктуры размещения сооружений для защиты от затопления...6  Т (ЖД) - зона объектов железнодорожного транспорта……………………………………………...6  Т (А) - зона объектов автомобильного транспорта ……………. …………………………….……...7  С (К) – зона специального назначения размещения сельских кладбищ…………………………….7  С (У) – зона специального назначения утилизационная……………………………………………...7  Глава 4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных  участков и предельные параметры разрешенного строительства,  реконструкции объектов капитального строительства……………………………………………….8  П-1 – производственная зона размещения объектов  II-V-го класса санитарной опасности ………………………………………………………………….8  Р-1 - зона открытых пространств……………………………………………………………………….8  Р-2 – зона природных ландшафтов…………………………………………………………………….8  Р-3 – зона отдыха………………………………………………………………………………………...8  И (В)- зона водообеспечивающих объектов инженерной инфраструктуры…………………….......9  И (О)- зона водоотводящих объектов инженерной инфраструктуры……...……………………...…9  И (Г)- зона газообеспечивающих объектов инженерной инфраструктуры……...…..………….....10  И (Э) - зона электрообеспечивающих объектов инженерной инфраструктуры……………….......10  И (З) – зона инженерной инфраструктуры размещения сооружений для защиты от затопления..11  Т (ЖД) - зона объектов железнодорожного транспорта……………………………………………..11  Т (А) - зона объектов автомобильного транспорта ……………. …………………………….……..12  С (К) – зона специального назначения размещения сельских кладбищ……………………………12  С (У) – зона специального назначения утилизационная……………………………………………..12  Глава 5. Ограничения на использование земельных участков и объектов  недвижимости в зонах с особыми условиями использования территории ……………………….....12 |  |
| Приложение. Карта территориального зонирования применительно к территории Пышминского городского округа, не входящей в границы населенных пунктов |  |

**Часть I. Градостроительное зонирование**

**Глава 1. Перечень территориальных зон**

Таблица 1

|  |  |
| --- | --- |
| Обозначение | Наименование территориальной зоны |
| П | Производственная зона |
| **П-1** | Производственная зона размещения объектов II-V-го класса санитарной опасности |
| Р | Зона рекреационного назначения |
| **Р-1** | Зона рекреационного назначения |
| **Р-2** | Зона природных ландшафтов |
| **Р-3** | Зона отдыха |
| ИТ | Зона инженерной и транспортной инфраструктуры |
| **И(В)** | Зона инженерной инфраструктуры размещения водообеспечивающих объектов |
| **И(О)** | Зона инженерной инфраструктуры размещения водоотводящих объектов |
| **И(Г)** | Зона инженерной инфраструктуры размещения газообеспечивающих объектов |
| **И(Э)** | Зона инженерной инфраструктуры размещения электрообеспечивающих объектов |
| **И(З)** | Зона инженерной инфраструктуры размещения сооружений для защиты от затопления |
| **Т(ЖД)** | Зона транспортной инфраструктуры размещения линейных объектов железнодорожного транспорта |
| **Т(А)** | Зона транспортной инфраструктуры размещения линейных объектов автомобильного транспорта |
| С | Зона специального назначения |
| **С(К)** | Зона специального назначения размещения сельских кладбищ |
| **С(У)** | Зона специального назначения утилизационная |

**Глава 2. Карта градостроительного зонирования**

Карта градостроительного зонирования показывает расположение зон, установленных вне территорий населенных пунктов Пышминского городского округа, их границы и кодировку и составляет неотъемлемую часть настоящих Правил. Границы зон установлены по границам полос отвода дорог, границам полос отвода линий инженерных коммуникаций, линиям регулирования застройки, границам населенных пунктов, естественным природным рубежам, границам установленных зон ограничений.

(Приложение)

**Часть II. Градостроительные регламенты**

**Глава 3. Условные обозначения, наименования территориальных зон, видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах границ территориальных зон.**

**1.** **Производственная зона размещения объектов II-V-го класса санитарной опасности**.

Таблица 2

|  |
| --- |
| ***П-1 – Производственная зона размещения объектов***  ***II-V-го класса санитарной опасности*** |
| **Основные виды разрешенного использования**  1) производственная деятельность: предприятия недропользования, легкой промышленности, пищевой промышленности, нефтехимической промышленности, строительной промышленности, склады II-V-гокласса санитарной опасности.  2) сельскохозяйственное использование: предприятия животноводства, скотоводства, птицеводства, свиноводства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции II-V-гокласса санитарной опасности.  3) объекты и сооружения инженерной инфраструктуры.  4) автотранспортные предприятия.  5) объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы).  6) зеленые насаждения защитные, декоративные и объекты ландшафтного дизайна.  7) пожарные депо. |
| **Условно разрешенные виды использования**  1) автозаправочные станции;  2) санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;  3) общежития предприятий;  4) магазины;  5) ветеринарные лечебницы с содержанием животных;  6) антенны сотовой и спутниковой связи.  7) мойки грузовых и легковых автомобилей.  8) сооружения и устройства для механической очистки поверхностных стоков. |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования**  1) административные, офисные здания.  2) стоянки грузового и легкового транспорта.  3) объекты и сооружения инженерной инфраструктуры.  4) предприятия общественного питания для обслуживания работников производств;  5) нежилые помещения для дежурного обслуживающего персонала, охраны предприятий;  6) производственно-лабораторные корпуса;  7) объекты складского назначения производств;  8) объекты технического обеспечения предприятий;  9) автозаправочные станции, станции технического обслуживания предприятий;  10) зеленые насаждения специального назначения;  11) площадки отдыха для работников производств;  12) инженерные сооружения по обслуживанию объектов зоны;  13) объекты пожарной охраны предприятий;  14) автомобильные подъездные пути и подъезды;  15) пункты оказания первой медицинской помощи. |

**2.** **Отдых (рекреация)**

Таблица 3

|  |
| --- |
| ***Р-1 – Зона открытых пространств (парки, прибрежные территории рек)*** |
| **Основные виды разрешенного использования**  1) Пляжи.  2) Спортивные и игровые сооружения.  3) парки, скверы;  4) сады;  5) лыжные трассы, велосипедные и беговые дорожки, терренкуры; |
| **Условно разрешенные виды использования**  1) Кафе, закусочные.  2) Объекты, связанные с отправлением культа.  3) Площадки для выгула собак.  4) аттракционы; |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования**  1) малые архитектурные формы;  2) общественные туалеты;  3) объекты инженерной инфраструктуры;  4) площадки для мусоросборников;  5) открытые стоянки для временного хранения транспортных средств;  6) игровые площадки;  7) спортивные площадки;  8) прокат игрового и спортивного инвентаря;  10) пункты оказания первой медицинской помощи;  11) зеленые насаждения;  12) хозяйственные объекты;  13) объекты охраны;  14) автостоянки временного хранения транспортных средств.  15) некапитальные и открытые объекты общественного питания, торговли и обслуживания населения; |
| ***Р-2 – Зона природных ландшафтов (рощи, лесопарки, природные заповедники)*** |
| **Основные виды разрешенного использования**  1) Лесопарки.  2) Природно-познавательный туризм  3) Охота и рыбалка. |
| **Условно разрешенные виды использования**  1) Кемпинги, туристские центры.  2) Санатории.  3) Кафе, бары, закусочные и другие учреждения общественного питания.  4) Места для пикников.  5) Общественные туалеты. |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования**  1) Здания, сооружения для осуществления основных функций по охране и восстановлению лесов;  2) Объекты пожарной охраны;  3) Ведение сельского хозяйства (сенокошение, пчеловодство);  4) места для размещения баз и палаточных лагерей;  5) устройство троп и дорожек;  4) Открытые стоянки для временного хранения транспортных средств.  5) Вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха (беседки, скамейки и другие малые архитектурные формы). |
| ***Р-3 – Зона отдыха*** |
| **Основные виды разрешенного использования**  Обустройство мест для занятий спортом, физической культурой, пешими и верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, рыбалки и иной деятельности с правом возведения объектов, не являющихся объектами капитального строительства:  1) Пляжи.  2) Базы отдыха.  2) Кафе и другие учреждения общественного питания.  3) Пункты проката спортивного и другого инвентаря для отдыхающих.  4) Места для палаточных городков.  5) Спортивные и игровые площадки.  6) Бани, сауны.  7) Лодочные станции и причалы.  8) места для пикников;  9) уход за озерами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования. |
| **Условно разрешенные виды использования**  1) Площадки для выгула собак. |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования**  1) Административные и хозяйственные здания и сооружения обслуживающего персонала.  2)Открытые стоянки для временного хранения транспортных средств.  3) Вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха (кабинки для переодевания, беседки, скамейки и другие малые архитектурные формы).  4) Общественные туалеты. |

**3.** **Зоны инженерной инфраструктуры размещения водообеспечивающих объектов**.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Таблица 4

|  |
| --- |
| ***И(В) – Зона инженерной инфраструктуры размещения водообеспечивающих объектов*** |
| **Основные виды разрешенного использования**  1) Водозаборные сооружения;  2) станции водоподготовки;  3) станции подъема;  4) водонапорные башни;  5) Линейные объекты инженерной и транспортной инфраструктуры.  6) Зеленые насаждения защитные и декоративные. |
| **Условно разрешенные виды использования**  Не подлежат установлению. |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования**  1) зоны санитарной охраны 1-го пояса;  2) объекты и сооружения инженерной инфраструктуры;  3) административно-хозяйственные здания;  4) сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств по производственной деятельности.  5) малые архитектурные формы;  6) зеленые насаждения.  **7)** Площадки отдыха для работников.  8) Склады. |

**4.** **Зоны инженерной инфраструктуры размещения водоотводящих объектов**.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Таблица 5

|  |
| --- |
| ***И(О) – Зона инженерной инфраструктуры размещения водоотводящих объектов*** |
| **Основные виды разрешенного использования**  Линейные и головные водоотводящие объекты:  - локальные канализационные очистные сооружения;  - санитарно-защитные зоны;  - водоотводящие трубопроводы.  Линейные объекты инженерной и транспортной инфраструктуры.  Сооружения, обеспечивающие пересечение линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры с линейными водоотводящими объектами.  Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы).  Зеленые насаждения защитные и декоративные, а также объекты ландшафтного дизайна. |
| **Условно разрешенные виды использования**  Склады.  Рекламные конструкции.  Объекты капитального строительства, предусмотренные проектом планировки территории.  Сооружения для защиты территории от затопления. |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования при головных водообеспечивающих объектах**  Административные и офисные здания.  Площадки отдыха для работников.  Объекты общественного питания.  Склады. |

**5. Зона инженерной инфраструктуры размещения газообеспечивающих объектов.**

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Таблица 6

|  |
| --- |
| ***И(Г) – Зона инженерной инфраструктуры размещения газообеспечивающих объектов*** |
| **Основные виды разрешенного использования**  1) газораспределительные пункты;  2) газораспределительные станции  3) газопроводы.  4) Зеленые насаждения защитные и декоративные. |
| **Условно разрешенные виды использования**  Не подлежат установлению. |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования**  1) Линейные объекты инженерной и транспортной инфраструктуры.  2) Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы). |

**6.** **Зоны инженерной инфраструктуры размещения электрообеспечивающих объектов.**

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами

Таблица 7

|  |
| --- |
| ***И(Э) – Зона инженерной инфраструктуры размещения электрообеспечивающих объектов*** |
| **Основные виды разрешенного использования**  1) распределительные станции, подстанции и пункты;  2) электростанции;  3) линии электропередач. |
| **Условно разрешенные виды использования**  Не подлежат установлению. |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования**  1) Линейные объекты инженерной и транспортной инфраструктуры.  2) Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы). |

7. **Зона размещения сооружений для защиты от затопления**

Таблица 8

|  |
| --- |
| ***И(З) – Зона инженерной инфраструктуры размещения сооружений для защиты от затопления*** |
| **Основные виды разрешенного использования**  Сооружения для защиты территории от затопления: дамбы, отвалы, плотины  Дороги автомобильные. |
| **Условно разрешенные виды использования**  Не подлежат установлению. |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования**  Не подлежат установлению. |

**8. Зоны транспортной инфраструктуры размещения линейных объектов железнодорожного транспорта.**

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Таблица 9

|  |
| --- |
| ***Т(ЖД) – Зона транспортной инфраструктуры размещения линейных объектов железнодорожного транспорта*** |
| **Основные виды разрешенного использования**  1) железнодорожные магистрали. |
| **Условно разрешенные виды использования**  Не подлежат установлению. |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования**  Объекты инженерной инфраструктуры обеспечение эксплуатации объектов основного вида разрешенного использования. |

**9. Зоны транспортной инфраструктуры размещения линейных объектов автомобильного транспорта.**

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Таблица 10

|  |
| --- |
| ***Т(А) – Зона транспортной инфраструктуры размещения линейных объектов автомобильного транспорта*** |
| **Основные виды разрешенного использования**  1) автомобильные дороги;  2) мосты, путепроводы.  3) стоянки междугородного автотранспорта;  4) автозаправочные станции для заправки автотранспорта; |
| **Условно разрешенные виды использования**  Не подлежат установлению |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования**  1) Линейные объекты инженерной инфраструктуры и автомобильного транспорта.  2) Сооружения, обеспечивающие пересечение линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры с железнодорожными магистралями.  3) Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы).  4) Зеленые насаждения защитные и декоративные  5) Кемпинги, гостиницы, мотели  6) Предприятия общественного питания  7) Станции техобслуживания, шиномонтажные мастерские, мойки автомобилей  8) остановки общественного междугородного транспорта;  9) общественные туалеты. |

**10. Зоны специального назначения – размещения кладбищ.**

Таблица 11

|  |
| --- |
| ***С(К) – Зона специального назначения – размещения кладбищ*** |
| **Основные виды разрешенного использования**  1) кладбища смешанного и традиционного захоронения площадью менее 20 га с СЗЗ 300 м  2) крематории;  3) объекты, связанные с отправлением культа различных религиозных конфессий;  4) мемориальные парки с захоронениями;  5) ритуальные учреждения;  6) обслуживающие учреждения. |
| **Условно разрешенные виды использования**  Не подлежат установлению. |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования**  1) объекты ритуальных услуг (похоронные бюро, бюро-магазины, мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей, услуги по погребению умерших и т.д.);  2) объекты инженерной инфраструктуры;  4) малые архитектурные формы;  5) общественные туалеты;  6) места временного хранения транспортных средств;  7) подъезды, временные стоянки; |

**11. Зона специального назначения - утилизационная**

Таблица 12

|  |
| --- |
| ***С(у) – Зона специального назначения утилизационная*** |
| **Основные виды разрешенного использования**  Предприятия и сооружения I-III класса опасности с СЗЗ 1000-300 м, включая:  1) поля ассенизации и поля запахивания;  2) скотомогильники с захоронением в ямах;  3) утильзаводы для ликвидации трупов животных и конфискатов;  4) крематории;  5) мусоросжигательные, мусоросортировочные и мусороперерабатывающие объекты;  6) полигоны твердых бытовых отходов, участки компостирования твердых бытовых отходов;  7) скотомогильники с биологическими камерами;  8) сливные станции;  9) полигоны по размещению, обезвреживанию, захоронению токсичных отходов производства и потребления 3 - 4 классов опасности;  10) центральные базы по сбору утильсырья;  11) компостирование отходов без навоза и фекалий. |
| **Условно разрешенные виды использования**  Не подлежат установлению. |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования**  1) административные здания;  2) объекты по инженерному обеспечению полигонов;  3) хозяйственные объекты по обслуживанию полигонов;  4) пункты приема отходов;  5) места для постоянного и временного хранения транспортных средств;  6) объекты пожарной охраны;  7) лесозащитные полосы. |

**Глава 4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

**1. П-1 -** производственная зона II-IV-го класса

Таблица 12

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Виды параметров и единицы измерения | | Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости | |
|  | | минимальные | максимальные |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Предельные параметры земельных участков |  | не подлежат установлению | не подлежат установлению |
| площадь участка | м.кв. | - | - |
| длина участка | м | - | - |
| ширина участка | м | - | - |
| Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков |  |  |  |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | % | - | 80 |
| Отступ основных строений от передней границы участка | м | 5 | не подлежат установлению |
| Отступы строений от боковых границ участка | м | 6 | не подлежат установлению |
| Отступ строений от задней границы участка | м | 6 | не подлежат установлению |
| Предельное количество этажей | этаж | не подлежат установлению | не подлежат установлению |

Примечание 1.

Минимальный размер земельного участка должен обеспечивать полноценное использование земельного участка и эксплуатацию расположенного на нем объекта капитального строительства

**2. Р-1** - Зона открытых пространств (парки, прибрежные территории рек)

**Р-2** – Зона природных ландшафтов (рощи, лесопарки, природные заповедники)

Предельные параметры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов зон Р-1 и Р-2 не подлежат установлению. Использование земельных участков, находящихся в настоящей территориальной зоне, на которых созданы особо охраняемые природные территории, определяется в соответствии с законодательством и положениями о соответствующих особо охраняемых природных территориях.

Размещение объектов капитального строительства на территориях, на которые распространяется действие лесного, водного законодательства, а также законодательства об особо охраняемых природных территориях, осуществляется в соответствии с требованиями указанного законодательства.

**3.Р-3** – Зона отдыха

Таблица 13

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Виды параметров и единицы измерения | | Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости | |
|  | | минимальные | максимальные |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Предельные параметры земельных участков |  | не подлежат установлению | не подлежат установлению |
| площадь участка | м.кв. | - | - |
| длина участка | м | - | - |
| ширина участка | м | - | - |
| Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков |  |  |  |
| Процент застройки в границах земельного участка | % | - | 50 |
| Площадь озеленения | % | - | 70 |
| Отступ основных строений от передней границы участка | м | не подлежат установлению | не подлежат установлению |
| Отступы строений от боковых границ участка | м | не подлежат установлению | не подлежат установлению |
| Отступ строений от задней границы участка | м | не подлежат установлению | не подлежат установлению |
| Предельное количество этажей | этаж | 1 | 1 |

Примечание 1.

Минимальный размер земельного участка должен обеспечивать полноценное использование земельного участка и эксплуатацию расположенного на нем объекта

**4. И (В) -** зона водообеспечивающих объектов инженерной инфраструктуры

Таблица 14

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Виды параметров и единицы измерения | | Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости | |
|  | | минимальные | максимальные |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Предельные параметры земельных участков |  | не подлежат установлению | не подлежат установлению |
| площадь участка | м.кв. | - | - |
| длина участка | м | - | - |
| ширина участка | м | - | - |
| Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков |  |  |  |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | % | - | 60 |
| Отступ основных строений от передней границы участка | м | по линии застройки | не подлежат установлению |
| Отступы строений от боковых границ участка | м | не подлежат установлению | не подлежат установлению |
| Отступ строений от задней границы участка | м | не подлежат установлению | не подлежат установлению |
| Предельное количество этажей | этаж | не подлежат установлению | не подлежат установлению |

Примечание 1.

Минимальный размер земельного участка должен обеспечивать полноценное использование земельного участка и эксплуатацию расположенного на нем объекта капитального строительства

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

**5. И (О) -** зона водоотводящих объектов инженерной инфраструктуры

Таблица 15

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Виды параметров и единицы измерения | | Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости | |
|  | | минимальные | максимальные |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Предельные параметры земельных участков |  | не подлежат установлению | не подлежат установлению |
| площадь участка | м.кв. | - | - |
| длина участка | м | - | - |
| ширина участка | м | - | - |
| Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков |  |  |  |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | % | - | 80 |
| Отступ основных строений от передней границы участка | м | по линии застройки | не подлежат установлению |
| Отступы строений от боковых границ участка | м | не подлежат установлению | не подлежат установлению |
| Отступ строений от задней границы участка | м | не подлежат установлению | не подлежат установлению |
| Предельное количество этажей | этаж | не подлежат установлению | не подлежат установлению |

Примечание 1.

Минимальный размер земельного участка должен обеспечивать полноценное использование земельного участка и эксплуатацию расположенного на нем объекта капитального строительства

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

**6. И(Г)-** зона газообеспечивающих объектов инженерной инфраструктуры

Таблица 16

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Виды параметров и единицы измерения | | Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости | |
|  | | минимальные | максимальные |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Предельные параметры земельных участков |  | не подлежат установлению | не подлежат установлению |
| площадь участка | м.кв. | - | - |
| длина участка | м | - | - |
| ширина участка | м | - | - |
| Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков |  |  |  |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | % | - | 60 |
| Отступ основных строений от передней границы участка | м | не подлежат установлению | не подлежат установлению |
| Отступы строений от боковых границ участка | м | не подлежат установлению | не подлежат установлению |
| Отступ строений от задней границы участка | м | не подлежат установлению | не подлежат установлению |
| Предельное количество этажей | этаж | не подлежат установлению | не подлежат установлению |

Примечание 1.

Минимальный размер земельного участка должен обеспечивать полноценное использование земельного участка и эксплуатацию расположенного на нем объекта капитального строительства

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

**7. И(Э) -** зона электрообеспечивающих объектов инженерной инфраструктуры

Таблица 17

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Виды параметров и единицы измерения | | Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости | |
|  | | минимальные | максимальные |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Предельные параметры земельных участков |  | не подлежат установлению | не подлежат установлению |
| площадь участка | м.кв. | - | - |
| длина участка | м | - | - |
| ширина участка | м | - | - |
| Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков |  |  |  |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | % | - | 60 |
| Отступ основных строений от передней границы участка | м | не подлежат установлению | не подлежат установлению |
| Отступы строений от боковых границ участка | м | не подлежат установлению | не подлежат установлению |
| Отступ строений от задней границы участка | м | не подлежат установлению | не подлежат установлению |
| Предельное количество этажей | этаж | не подлежат установлению | не подлежат установлению |

Примечание 1.

Минимальный размер земельного участка должен обеспечивать полноценное использование земельного участка и эксплуатацию расположенного на нем объекта капитального строительства.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

**8. И(З)** – зона инженерной инфраструктуры размещения сооружений для защиты от затопления

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

**9. Т(ЖД) -** зона транспортной инфраструктуры размещения линейных объектов железнодорожного транспорта

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

**10. Т(А) -** зона транспортной инфраструктуры размещения линейных объектов автомобильного транспорта

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

**11. С(К) -** Зона специального назначения – размещения кладбищ

Предельные параметры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов зоны не подлежат установлению.

**12. С(У) -** зона специального назначения - утилизационная

Предельные параметры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов зоны не подлежат установлению.

**Глава 5. Ограничения на использование земельных участков и объектов недвижимости в зонах с особыми условиями использования территории**

Таблица 18

|  |  |
| --- | --- |
| Зоны ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ,  размещенные вне территорий населенных пунктов Пышминского городского округа | |
| **В(З)** | Водоохранная зона водного объекта |
| **В(ЗП)** | Прибрежная защитная полоса водного объекта |
| **СЗЗ** | Санитарно-защитная зона от объекта капитального строительства |
| **СР(Д)** | Санитарный разрыв от автомобильных дорог |
| **СР(Г)** | Санитарный разрыв от газопровода |
| **ЗСО-2** | 2-ой пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения |

5.1. **В (З)–** водоохранная зона водного объекта

5.1.1. Назначениезоны **В (З)** – установление специального режима хозяйственной и иной деятельности, с целью предотвращения загрязнения, засорения, заиливания и истощения водного объекта, сохранения среды обитания объектов водного животного и растительного мира.

5.1.2. Нормативные правовые акты и документы**,** регламентирующие режим хозяйственной деятельности:

- Закон Российской Федерации «Об охране окружающей природной среды»;

- Закон Российской Федерации «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

- Водный кодекс Российской Федерации.

5.1.3. Для рек и ручьев, протекающих по территории Пышминского городского округа, устанавливаются следующие водоохранные зоны:

- 200 м – река Пышма;

- 100 м – реки Дерней, Катарач,Речелга, Юрмач;

- 50 м – прочие рекииручьи.

Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере 50 м.

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет 30 м для обратного или нулевого уклона, 40 м – для уклона до 3 градусов и 50 м – для уклона три и более градуса.

5.1.3. В границах водоохранных зон запрещается:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

5.1.4. 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.

5.2. **В зп –** прибрежная защитная полоса

5.2.1.Все ограничения, указанные для **В (З**) водоохранной зоны распространяются на прибрежную зону и запрещается дополнительно:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

5.3. **СЗЗ** –санитарно-защитная зона

5.3.1. Санитарно-защитные зоны определены от промышленных, коммунально-складских объектов, объектов транспорта и инженерной инфраструктуры, с технологическими процессами, являющимися источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, в зависимости от мощности, условий эксплуатации, характера и количества выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ, создаваемого шума, вибрации и других вредных физических факторов, а также с учетом предусматриваемых мер по уменьшению неблагоприятного влияния их на среду обитания и здоровье человека в соответствии с санитарной классификацией предприятий, производств и объектов устанавливаются санитарно-защитные зоны, а для линейных объектов – санитарные разрывы.

5.3.2. Порядок установки, размеры санитарно-защитных зон и санитарных разрывов, а также градостроительная и хозяйственная деятельность на их территории регламентируется следующими законодательным и нормативным актами:

- Федеральный закон от 30.03.1999 г. № 52-Ф3 «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";

- Нормативы градостроительного проектирования Свердловской области НГПСО 1-2009.66.

5.3.3. Порядок использования санитарно-защитных зон регулируется [СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03](consultantplus://offline/ref=956CBBA3F34B1333FD25CEAB9338A6836A354A7C4FCEB210CB35E5ADC09815913E1A7C0B8A687E4CBAf8L) "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".

5.3.4. В СЗЗ предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции допускается размещение новых пищевых объектов при исключении взаимного негативного воздействия.

5.3.5. Санитарно-защитная зона для предприятий IV, V классов должна быть максимально озеленена - не менее 60 % площади; для предприятий II и III класса - не менее 50 %; для предприятий, имеющих санитарно-защитную зону 1000 м и более - не менее 40 % ее территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.

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

5.3.7. Основным видом разрешенного использования территории санитарно-защитных зон на территории Пышминского городского округа вне границ населенных пунктов является размещение:

- древесных и кустарниковых насаждений, устойчивых к загрязнению атмосферы, и обладающих высокой эффективностью очистки воздуха;

- травяных газонов;

- дорог, проездов и пешеходных зон с твердым покрытием;

- инженерных сетей и сооружений.

5.3.8. В границах санитарно-защитной зоны допускается размещать:

- сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;

- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство (При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством, обязательно требование непревышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете);

- пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

5.3.9. Вспомогательным (дополнительным) видом разрешенного использования территории санитарно-защитных зон является размещение:

- предприятий меньшего класса вредности (кроме пищевых);

- гаражей, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;

- автозаправочных станций;

- зданий управления, общественных зданий административного назначения;

- поликлиник;

- артезианских скважин для технического водоснабжения.

5.3.10. В санитарно-защитных зонах предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции допускается размещение новых пищевых объектов при исключении взаимного негативного воздействия.

5.3.11. В санитарно-защитных зонах запрещается размещение:

- зданий для проживания людей,

- коллективных и индивидуальных дачных и садово-огородных участков;

- предприятий по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм,

- складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;

- предприятий пищевых отраслей промышленности и оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов за исключением размещаемых согласно п. 5.3.10.;

- комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;

- спортивных сооружений,

- парков,

- образовательных и детских учреждений,

- лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования.

5.3.12. Площадь озеленения санитарно-защитной зоны должна составлять не менее;

- для предприятий IV, V классов - не менее 60 %;

- для предприятий III класса - не менее 50 %.

5.3.13. Озеленение площади санитарно-защитных зон, отделяющих автомобильные дороги от объектов жилой застройки, следует предусматривать в виде непрерывных полос шириной не менее 10 м. В полосе озеленения должна быть предусмотрена посадка не менее чем трех рядов деревьев лиственных пород с кустарником в виде «живой изгороди».

5.4. **ЗСО-2**-зона 2-ого пояса санитарной охраны источника водоснабжения.

5.4.1. Для защиты источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены, от загрязнения устанавливаются зоны санитарной охраны.

5.4.2. Порядок установки, размеры зон санитарной охраны, а также градостроительная и хозяйственная деятельность на их территории регламентируется следующими законодательным и нормативным актами:

- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраныисточников водоснабжения иводопроводов питьевого назначения»;

- Постановление главного государственного врача РФ от 14 марта 2002 г. № 10;

- Закон Российской Федерации «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» (от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ);

- Положение о государственном санитарно-эпидемиологическом нормировании (Постановление Правительства РФ от 24 июля 2000 г. № 554).

5.4.3. Во 2-ом поясе зоны санитарной охраны источника водоснабжения не допускается:

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

- применение удобрений и ядохимикатов;

- рубка леса главного пользования и реконструкции;

- выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.);

- запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

5.5. Из оборота изъяты земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности следующими объектами:

1) государственными природными заповедниками и национальными парками;

2) зданиями, сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы Российской Федерации, другие войска, воинские формирования и органы (за исключением случаев, установленных федеральными законами);

3) зданиями, сооружениями, в которых размещены военные суды;

4) объектами организаций федеральной службы безопасности;

5) объектами организаций органов государственной охраны;

6) объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ;

7) объектами, в соответствии с видами деятельности которых, созданы закрытые административно-территориальные образования;

8) объектами учреждений и органов Федеральной службы исполнения наказаний;

9) воинскими и гражданскими захоронениями;

10) инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации.

5.6. Ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности следующие земельные участки:

1) в пределах особо охраняемых природных территорий;

2) из состава земель лесного фонда;

3) в пределах которых расположены водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности;

4) занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия, музеями-заповедниками;

5) предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд;

6) в границах закрытых административно-территориальных образований;

7) предназначенные для строительства, реконструкции и (или) эксплуатации (далее также - размещение) объектов морского транспорта, внутреннего водного транспорта, воздушного транспорта, сооружений навигационного обеспечения воздушного движения и судоходства, объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования, а также автомобильных дорог федерального значения, регионального значения, межмуниципального значения или местного значения;

8) занятые объектами космической инфраструктуры;

9) расположенные под объектами гидротехнических сооружений;

10) предоставленные для производства ядовитых веществ, наркотических средств;

11) загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшиеся биогенному загрязнению, иные подвергшиеся деградации земли;

12) расположенные в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд;

13) в первом и втором поясах зон санитарной охраны водных объектов, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

5.7. К зонам с особыми условиями использования территорий относятся также:

- охранные зоны электрических сетей, линий и сооружений связи, магистральных трубопроводов, гидрометеорологических станций, геодезических пунктов;

- охранные зоны заповедников, заказников, памятников природы;

- зоны охраны объектов культурного наследия;

- зоны охраняемых объектов железных дорог, автомобильных дорог, взрывоопасных объектов, запретных зон и районов;

- округа санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов;

- иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.7.1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон округов санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов; зон охраняемых объектов железных дорог, автомобильных дорог, взрывоопасных объектов, запретных зон и районов; зон охраны объектов культурного наследия; охранных зон заповедников, заказников, памятников природы регламентируется соответствующими нормативно-правовыми документами Российской Федерации.

5.7.2. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон охраны электрических сетей, линий и сооружений связи, магистральных трубопроводов, гидрометеорологических станций, геодезических пунктов; зон охраны источников водоснабжения (ЗСО); водоохранных зон, обозначенных на картах настоящих Правил, определяется нормативными документами Российской Федерации применительно к соответствующим территориальным зонам, ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.