Общество с ограниченной ответственностью «КОПТИС»

**Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки** **Североуральского городского округа**

Екатеринбург 2020

**Авторский коллектив по разработке проекта изменений в Правила землепользования и застройки Североуральского городского округа 05.2020**

ИКЗ № 203663100292466170100100880017111244

|  |  |
| --- | --- |
| Генеральный директор, к.т.н. | А.В. Рычков |
| Старший научный сотрудник | Д.Ю. Ширяев |
| Директор по стратегическому развитию | А.П. Федосов |
| Инженер-картограф | Е.С. Верхотурцева |
| Инженер-картограф | Н.Р. Мокерова |

1. Статью 3 дополнить частью 3:

«3. К полномочиям Главы Североуральского городского округа в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) принятие решения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту Правил и внесения в них изменений;

2) обеспечение внесения изменений в Правила в соответствии с частью 3.2 статьи 15 Правил;

3) согласование документации по планировке территории, которая подготовлена в целях размещения объекта федерального значения, объекта регионального значения или в целях размещения иного объекта в границах городского округа и утверждение которой осуществляется уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.».

1. Часть 2 ст. 7 изложить в новой редакции: «После вступления в силу настоящих Правил разделение, объединение, изменение границ, вида разрешенного использования земельных участков, указанных в части 1 настоящей статьи осуществляется при условии формирования земельных участков в пределах границ соответствующей территориальной зоны*, за исключением земельных участков, границы которых в соответствии с земельным законодательством могут пересекать границы территориальных зон*.»
2. Часть 1 ст. 9 изложить в новой редакции: «Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории Североуральского городского округа осуществляется *застройщиком* в соответствии с требованиями, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, законодательством Свердловской области и принятыми в соответствии с ними правовыми актами городского округа, устанавливающими особенности осуществления указанной деятельности на территории округа.»
3. Часть 3 ст. 11 изложить в новой редакции: «Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения. *Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может быть направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью в соответствии с требованиями Федерального закона от 6 апреля 2011 года N 63-ФЗ "Об электронной подписи".*»
4. Статью 11 дополнить частью 8: «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не допускается, если такое отклонение не соответствует ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории.»
5. Часть 1 ст. 12 изложить в новой редакции: «Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию. *Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования может быть направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью в соответствии с требованиями Федерального закона от 6 апреля 2011 года N 63-ФЗ "Об электронной подписи".*»
6. В части 4 ст. 12 слова «десять дней» заменить словами «семь рабочих дней».
7. В части 6 ст. 13 слова «в случае, предусмотренном частью 12 статьи 43» заменить словами «в случаях, предусмотренных частью 12 статьи 43 и частью 22 статьи 45».
8. Часть 3.1 ст. 15 изложить в новой редакции: «В случае, если правилами землепользования и застройки не обеспечена в соответствии с частью 3.1 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации возможность размещения на территориях округа предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения (за исключением линейных объектов), *уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации направляют главе городского округа требование* о внесении изменений в Правила в целях обеспечения размещения указанных объектов.»
9. Таблицу 1 статьи 17 изложить в новой редакции:

Таблица 1. Перечень территориальных зон на территории населенных пунктов Североуральского городского округа

|  |  |
| --- | --- |
| **Обозначение территориальной зоны** | **Наименование территориальной зоны** |
| Ж-1А | Жилая зона индивидуальной застройки |
| ОЖ | Общественно-жилая зона |
| П | Зона производственная, инженерной и транспортной инфраструктур |
| С | Зона садоводства |
| Р | Рекреационная зона |

1. Таблицу 2 статьи 18 изложить в новой редакции:

Таблица 2. Виды разрешенного использования по территориальным зонам на территории населенных пунктов Североуральского городского округа

| **Код** | **Наименование вида разрешенного использования ЗУ и ОКС \*** | **Ж-1А** | **ОЖ** | **П** | **С** | **Р** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1.0 | Сельскохозяйственное использование | - | - | О | - | - |
| 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | О | У | - | - | - |
| 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | - | О | - | - | - |
| 2.2 | Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный ЗУ) | О | У | - | - | - |
| 2.3 | Блокированная жилая застройка | О | У | - | - | - |
| 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка | - | О | - | - | - |
| 2.6 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | - | О | - | - | - |
| 2.7.1 | Хранение автотранспорта | - | У | О | - | - |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | О | О | О | О | О |
| 3.2 | Социальное обслуживание | - | О | - | - | - |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | У | О | О | - | - |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | О | О | - | - | - |
| 3.4.2 | Стационарное медицинское обслуживание | - | О | - | - | - |
| 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | О | О | - | - | - |
| 3.5.2 | Среднее и высшее профессиональное образование | - | О | - | - | - |
| 3.6 | Культурное развитие | О | О | - | - | - |
| 3.7 | Религиозное использование | У | У | - | - | - |
| 3.8 | Общественное управление | - | О | О | - | - |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности | - | О | О | - | - |
| 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | - | У | О | - | - |
| 3.10.2 | Приюты для животных | - | - | У | - | - |
| 4.1 | Деловое управление | - | О | О | - | - |
| 4.2 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | - | У | О | - | - |
| 4.3 | Рынки | - | О | О | - | - |
| 4.4 | Магазины | У | О | О | - | - |
| 4.5 | Банковская и страховая деятельность | - | О | О | - | - |
| 4.6 | Общественное питание | У | О | О | - | - |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | - | О | О | - | - |
| 4.8.1 | Развлекательные мероприятия | - | У | У | - | - |
| 4.9 | Служебные гаражи | - | У | О | - | - |
| 4.9.1 | Объекты дорожного сервиса | - | У | О | - | - |
| 4.10 | Выставочно-ярмарочная деятельность | - | У | О | - | - |
| 5.1.1 | *Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий* | *У* | *У* | *-* | *-* | *У* |
| 5.1.2 | *Обеспечение занятий спортом в помещениях* | *О* | *О* | *У* | *-* | *О* |
| 5.1.3 | *Площадки для занятий спортом* | *О* | *О* | *-* | *-* | *О* |
| 5.1.4 | *Оборудованные площадки для занятий спортом* | *У* | *У* | *-* | *-* | *У* |
| 5.1.5 | *Водный спорт* | *У* | *У* | *-* | *-* | *У* |
| 5.1.7 | *Спортивные базы* | *У* | *У* | *-* | *-* | *У* |
| 5.2.1 | *Туристическое обслуживание* | *У* | *О* | *-* | *-* | *У* |
| 6.2 | Тяжелая промышленность | - | - | У | - | - |
| 6.2.1 | Автомобилестроительная промышленность | - | - | О | - | - |
| 6.3 | Легкая промышленность | - | - | О | - | - |
| 6.3.1 | Фармацевтическая промышленность | - | - | О | - | - |
| 6.4 | Пищевая промышленность | - | - | О | - | - |
| 6.6 | Строительная промышленность | - | - | О | - | - |
| 6.8 | Связь | - | - | О | - | - |
| 6.9 | Склады | - | - | О | - | - |
| *6.11* | *Целлюлозно-бумажная промышленность* | *-* | *У* | *У* | *-* | *-* |
| 7.0 | Транспорт | - | - | О | - | - |
| *8.0* | *Обеспечение обороны и безопасности* | *-* | *-* | *О* | *-* | *-* |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | - | О | О | - | - |
| 8.4 | Обеспечение деятельности по исполнению наказаний | - | - | У | - | - |
| 9.1 | Охрана природных территорий | О | О | О | О | О |
| 9.2.1 | Санаторная деятельность | - | О | - | - | *У* |
| 11.3 | *Гидротехнические сооружения* | *О* | *О* | *О* | *О* | *О* |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | О | О | О | О | О |
| 12.1 | Ритуальная деятельность | - | - | У | - | - |
| 12.2 | Специальная деятельность | - | - | У | - | - |
| 13.0 | Земельные участки общего назначения | - | - | - | О | - |
| 13.1 | Ведение огородничества | У | - | - | О | - |
| 13.2 | Ведение садоводства | - | - | - | О | - |

Условные обозначения к таблице:

|  |  |
| --- | --- |
| О | − основной вид разрешенного использования |
| У | − условно разрешенный вид использования |
| В | − вспомогательный вид разрешенного использования |
| - | − вид разрешенного использования не установлен |

\* Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства по территориальным зонам определены в таблице 2 в соответствии с «Классификатором видов разрешенного использования земельных участков», утв. приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540. Указанным Классификатором установлено содержание (описание) видов разрешенного использования.

Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, объектов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

1. Таблицу 3 статьи 19 изложить в новой редакции:

Таблица 3. Перечень предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков (ЗУ) и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства (ОКС)

| **Обозначение** | **Наименование территориальной зоны** | **Минимальная площадь ЗУ**  **(га)** | **Максимальная площадь ЗУ**  **(га)** | **Минимальный отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения ОКС\***  **(м)** | **Максимальный процент застройки\*\***  **(%)** | ***Предельная высота ОКС (м)*** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Ж-1А | Жилая зона индивидуальной застройки | 0,06 | 0,3 | 3 | 40 | *15* |
| ОЖ | Общественно-жилая зона | ну | ну | 3 | 80 | *30* |
| П | Зона производственная, инженерной и транспортной инфраструктур | ну | ну | 3 | 80 | *20* |
| С | Зона садоводства | ну | ну | ну | ну | *12* |
| Р | Рекреационная зона | ну | ну | ну | ну | *12* |

\* Минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений; не применяется для тех сторон границы участка, расстояния от которых определены линией отступа от красной линии;

\*\* Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

Условные обозначения к таблице:

ЗУ – земельный участок;

ОКС – объекты капитального строительства (здания, строения и сооружения);

ну – предельный размер (параметр) не подлежит установлению

1. Статью 21 изложить в новой редакции:

**«Статья 21. Описание земельных участков, на которые градостроительные регламенты не распространяются.**

Градостроительные регламенты территориальных зон не распространяются и не подлежат применению для земельных участков, указанных в ч. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Границы таких земельных участков определяются в соответствии с земельным законодательством, вносятся в Единый государственный реестр недвижимости.

Использование земельных участков, на которые градостроительные регламенты не распространяются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Земли, указанные в настоящей статье, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования.

**Земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей ЗУ-ТПА.**

Территории памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

Решения о режиме содержания территорий объектов культурного наследия, параметрах их реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия, а именно: по объектам культурного наследия федерального значения - уполномоченным федеральным органом, по объектам регионального значения - уполномоченным органом исполнительной власти Свердловской области.

Порядок установления и размеры, режим использования территории описан в ст. 60 настоящих Правил.

**Земельные участки в границах территорий общего пользования ЗУ-ТОП.**

Территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

*Красные линии обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.*

**Таблица 4.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территорий общего пользования**

| **Код** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка и ОКС \*** |
| --- | --- |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание |
| 9.1 | Охрана природных территорий \*\* |
| *11.3* | *Гидротехнические сооружения* |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования |

\* Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определены в таблице 4.1 в соответствии с «Классификатором видов разрешенного использования земельных участков», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540. Указанным Классификатором установлено содержание (описание) видов разрешенного использования.

Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.

*\*\* Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем* ***ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне****, в частности: создание и уход за запретными полосами,* ***создание и уход за*** *защитными лесами, в том числе* ***городскими лесами, лесами в лесопарках****, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах.*

*К городским лесам относятся леса, расположенные на землях населенных пунктов.*

*В городских лесах запрещаются:*

*1) использование токсичных химических препаратов;*

*2) осуществление видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства;*

*3) ведение сельского хозяйства;*

*4) разведка и добыча полезных ископаемых;*

*5) строительство и эксплуатация объектов капитального строительства, за исключением гидротехнических сооружений.*

*Изменение границ земель, на которых располагаются городские леса, которое может привести к уменьшению их площади, не допускается.*

Порядок установления и размеры, режим использования территории береговых полос водных объектов общего пользования описан в ст. 56 настоящих Правил.

**Земельные участки,** **предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами ЗУ-ЛО.**

|  |  |
| --- | --- |
| **ТН.1-2** | Зона объектов железнодорожного транспорта |
| **ТН.2-4** | Зона линейных объектов автомобильного транспорта (вне черты населённого пункта) |

Линейные объекты - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

**Таблица 4.2. Виды разрешенного использования земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов и (или) занятых линейными объектами и объектов капитального строительства**

| **Код** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка и ОКС \*** |
| --- | --- |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание |
| 6.7 | Энергетика |
| 6.8 | Связь |
| 7.1 | Железнодорожный транспорт |
| 7.2 | Автомобильный транспорт |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт |
| *11.3* | *Гидротехнические сооружения* |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования |

\* Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определены в таблице 4.2 в соответствии с «Классификатором видов разрешенного использования земельных участков», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540. Указанным Классификатором установлено содержание (описание) видов разрешенного использования.

Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.

В полосу отвода на железнодорожном транспорте входят земельные участки, прилегающие к железнодорожным путям, земельные участки, предназначенные для размещения железнодорожных станций, водоотводных и укрепительных устройств, защитных полос лесов вдоль железнодорожных путей, линий связи, устройств электроснабжения, производственных и иных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта (п. 2 Норм отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог, а также норм расчета охранных зон железных дорог (утверждены приказом Минтранса РФ от 6 августа 2008 г. № 126).

Размещение объектов капитального строительства, инженерных коммуникаций, линий электропередачи, связи, магистральных газо-, нефтепроводов и других линейных сооружений в границах полосы отвода допускается только по согласованию с заинтересованной организацией (владельцем инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования или владельцем железнодорожного пути необщего пользования либо организацией, осуществляющая строительство объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования и (или) железнодорожных путей необщего пользования; п. 5 Правил установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог (утверждены постановлением Правительства РФ от 12 октября 2006 г. № 611).

Порядок установления и размеры, режим использования территории полос отвода автомобильных дорог определён ст. 25 Федерального закона от 8.11.2007 г. № 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

**Земельные участки, предоставленные для добычи полезных ископаемых ЗУ-ДПИ.**

Земельные участки, предоставленные для добычи полезных ископаемых, используемые в соответствие с земельным законодательством, законодательством о недрах.

Порядок установления и размеры, режим использования территории площадей залегания полезных ископаемых описан в ст. 61 настоящих Правил.»

1. В разделе 9 Карту градостроительного зонирования территории Североуральского городского округа, применительно к городу Североуральску (приложение 2) изложить в новой редакции (прилагается).