

о

**Совет депутатов**

**Каслинского городского поселения**

**ТРЕТЬЕГО созыва**

Челябинской области

Р Е Ш Е Н И Е

«26» января 2017 г. № 93

г. Касли

Об утверждении Генерального плана

и Правил землепользования и застройки

Каслинского городского поселения

В соответствии с Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьями 9, 24, 25, 31, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ, на основании протокола публичных слушаний по рассмотрению проектов Генерального плана и Правил землепользования и застройки Каслинского городского поселения от 28.12.2016г., заключения (рекомендации) по результатам публичных слушаний по рассмотрению проектов Генерального плана и Правил землепользования и застройки Каслинского городского поселения от 28.12.2016 г.,

**Совет депутатов Каслинского городского поселения РЕШАЕТ:**

1. Утвердить Генеральный план Каслинского городского поселения, согласно приложению 1.

2. Утвердить Правила землепользования и застройки Каслинского городского поселения, согласно приложению 2.

3. Опубликовать настоящее решение в официальном печатном издании газете «Красное знамя», разместить на официальном сайте Каслинского городского поселения и в Федеральной государственной информационной системе территориального планирования.

4. Контроль исполнения настоящего решения поручить постоянной комиссии по бюджету, экономической политике, природопользованию и земельным отношениям (Егоров А.Ю.).

5. Настоящее решение вступает в силу с момента официального опубликования.

Председатель Совета депутатов

Каслинского городского поселения М.А. Ахлюстин

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

к решению Совета депутатов

Каслинского городского поселения

от «26» января 2017 г. № 93

***ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН***

***Каслинского городского поселения***

***ОБЩАЯ ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА***

***Заказчик: Администрация Каслинского городского поселения***

***г.Касли***

***2016 г.***

**СОДЕРЖАНИЕ**

**Состав проекта**

**Введение**

1. Краткая характеристика территории поселения

2. Полезные ископаемые

3. Особо охраняемые природные территории, объекты культурного наследия

4. Основные факторы территориального планирования

5. Территория

6. Комплексная оценка территории

*Опорный план. Комплексная оценка территории*

7. Варианты территориального развития

8. Развитие инженерной инфраструктуры

*Схема инженерной инфраструктуры*

9. Обоснование предложений по территориальному планированию

*Схема транспортной инфраструктуры*

10. Защита территории от затопления паводковыми водами оз. Б. Касли

11. Понижение уровня грунтовых вод

12. Осушение заболоченных территорий

13. Благоустройство водоемов

14. Восстановление нарушенных территорий

## 15. Перечень мероприятий по территориальному планированию

1. Проектный план. Схема функционального зонирования территории освоения;
2. 16. Функциональное зонирование территории
3. 17. Перечень основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера
4. 17.1 Основные факторы риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного характера
5. 17.2 Основные факторы риска возникновения чрезвычайных ситуаций техногенного характера
6. 18. Оценка существующего состояния компонентов окружающей природной среды
7. 18.1. Характеристика состояния воздушного бассейна
8. 18.2. Характеристика состояния водного бассейна
9. 18.3 Особо охраняемые природные территории, объекты культурного наследия
10. 18.4 Влияние отходов производства на состояние почв. Характеристика мест хранения (накопления) отходов производства
11. 18.5. Характеристика растительности и животного мира
12. 18.6 Характеристика сельскохозяйственного использования территории
13. 19. Мероприятия по охране окружающей среды
14. 19.1. Мероприятия по охране и рациональному использованию земельных ресурсов и почвенного покрова
15. 20.Основныетехнико-экономические показатели проекта

**Состав проекта.**

**I. Текстовые материалы**

Общая пояснительная записка.

**I I**. **Графические материалы:**

Чертежи и схемы разделов проекта:

* Проектный план. Схема функционального зонирования территории освоения;
* Комплексная оценка территории;
* Опорный план;
* Схема транспортной инфраструктуры;
* Схема инженерной инфраструктуры;
* Инженерно-технические мероприятия ГО и ЧС. Инженерная защита территории.

**Введение**

Проект генерального плана Каслинского городского поселения подготовлен с целью обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности населения, создания условий для устойчивого развития территории Каслинского городского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия, создания условий для планировки территории Каслинского городского поселения, обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Разработка генерального плана поселения осуществляется в соответствии со статьей [25](#Par23) Градостроительного кодекса Российской Федерации, предусматривающей в соответствии с указанным проектом включение в границы населенных пунктов, входящих в состав поселения, земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.

Проект генерального плана Каслинского городского поселения выполнен в соответствии со следующими документами:

- Градостроительным кодексом РФ от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ;

- Водным кодексом РФ от 03 июня 2006 N 74-ФЗ;

- Земельным кодексом РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ;

- СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СНиП 11-04-2003 г. «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации».

На территорию города Касли, разработана градостроительная документация «Корректировка генерального плана г.Касли», утверждена решением Совета депутатов Каслинского городского поселения от 22.03.2011 № 108.

Генеральным планом Каслинского городского поселения предусматриваются:

- основные направления развития, преобразования территории городского поселения с учетом особенностей социально-экономического развития, природно-климатических условий, перспективной численности населения;

- зоны различного функционального назначения и ограничения на использование территорий указанных зон;

- меры по защите территорий поселения от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

- развитие природно-ландшафтного комплекса;

- градостроительные требования к экологическому и санитарному благополучию;

- мероприятия по реконструкции и развитию инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, что способствует улучшению условий проживания населения на проектируемой территории;

- территории резерва для развития селитебных, производственных и иных территорий на перспективу.

В проекте рассмотрены основные предпосылки, пути обеспечения архитектурно-планировочными средствами устойчивого социально-экономического состояния населенного пункта.

Расчетные сроки проекта:

* Исходный год – 2016 г.;
* I очередь – 2020 г.;
* Расчетный срок – 2035-2040 г.

Генеральный план является основой для комплексного решения вопросов инженерного, транспортного, социально-экономического развития поселения; разработки правил землепользования и застройки, устанавливающих правовой режим использования территориальных зон и земельных участков; для последующей разработки целевых программ.

1. **Краткая характеристика территории поселения**

Муниципальное образование Каслинского городского поселения (далее городское поселение) расположено в южной части Каслинского муниципального района и граничит: на юге с Озерским и Кыштымским городскими округами; на севере с Вишневогорским городским и Тюбукским сельским поселением Каслинского района и Снежинским городским округом; на западе с Маукским сельским поселением; на востоке с Тюбуксим сельским поселением и Озерским городским округом.

Площадь городского поселения – 24354 га. В состав поселения входит 2 населённых пунктов: г.Касли и п.Пригородный. Административный центр поселения, в том числе Каслинского района – город Касли. Общая численность населения городского поселения составляет - 16744 чел. по состоянию на 01.01.2014 года. Рассматриваемая территория расположена в 1-В климатическом подрайоне.

Климат района резко континентальный с продолжительной суровой зимой и жарким летом.

Средняя годовая температура составляет +1,40С. Среднемесячная температура самого холодного месяца (января) – -16,2°С, самого теплого месяца (июля) – +23,5 °С, продолжительность периода с положительными температурами 194 дня.

Среднегодовое количество осадков составляет 449 мм. Наибольшее количество осадков выпадает в теплый период года (до 375 мм).

Первые осенние заморозки отмечаются в конце августа – начале сентября, последние наблюдаются до конца мая – начала июня.

Образование устойчивого снегового покрова происходит в конце октября – начале ноября, весеннее таяние снега начинается в конце марта – начале апреля, максимальный снежный покров – 0,56 м.

Глубина промерзания грунта достигает 1,8 – 2,0 м.

Преобладают ветры западного, юго-западного и северо-западного направлений со средней годовой скоростью 3,9 м/сек, наименьшая – в августе – 2,8 м/сек.

В орографическом отношении городское поселение приурочено к границе двух зон – зоны восточных предгорий Урала и зоны Зауральского пенеплана. Рельеф характеризуется наличием всхолмленной, местами увалистой равнины, разделенной речными долинами и широко развитой сетью озерных впадин тектонического происхождения. Абсолютные отметки рельефа изменяются в пределах от 229,0 м до 256,0 м.

В районе городского поселения гидрографическая сеть развита слабо.

Особенностью является наличие большого количества озер, которые окаймляют территорию города Касли. С северо-запада к городу примыкает оз. Киреты, на северо-востоке расположено оз. Большое Касли. Восточнее застройки расположено оз. Куташи и южнее – оз. Малое Касли и оз. Иртяш.

Все озера зарегулированы, в связи с чем паводки на них не наблюдаются. Колебание уровней этой системы озер составляют 3,06 м (234,16 – 231,10 м УМО).

Питание озер осуществляется, в основном, за счет подземных вод. Все озера – пресные, имеют глубину, колеблющуюся в пределах от 5,0 м до 22,0 м, прозрачность воды в озерах достигает 10,0-15,0 метров.

Наиболее благоприятным в санитарном отношении является оз. Киреты.

На территории города Касли расположены Заводской и городской пруды и оз. Красногвардейское. Озеро Красногвардейское мелководное, загрязненное, заиленное, постепенно зарастающее водной растительностью.

**2. Полезные ископаемые.**

Характеристика минерально-сырьевых ресурсов на территории Каслинского городского поселения приводится по материалам филиала по Челябинской области ФГУ «ТФИ по Уральскому федеральному округу», 2007 г.

На территории городского поселения расположены месторождения:

* песка формовочного – Мало-Каслинское и Лазаретское (госрезерв);
* глины кирпичной – Каслинское (госрезерв);

Для нужд городской застройки возможна разработка месторождений строительных материалов, выявленных на территории Каслинского муниципального района.

**3. Особо охраняемые природные территории, объекты культурного наследия**

На территории Каслинского городского поселения расположена ООПТ регионального значения — гидрологический памятник природы «Озеро Долгое» площадью 276 га (живописное озеро, чистая вода, вокруг сосновый лес). К особо охраняемым территориям также относится зеленая зона г. Касли площадью 3630 га.

В перспективе — создание особо охраняемого природного объекта – природного парка «Иртяшский», включая озеро Иртяш, для охраны уникальных участков горно-заводского Урала, организации внутреннего и международного туризма.

Среди достопримечательностей городского поселения – объекты культурного наследия.

На территории города Касли расположены (по материалам проекта «Историко-архитектурный опорный план г. Касли, 2006 г; Минкультуры Челябинской области):

* 59 памятников архитектуры, включенных в список объектов культурного наследия Челябинской области, представляющих историко-культурную ценность, состоящих на государственной охране, в т. ч. церковь Вознесения Господня, госпиталь, дом управителя завода, церковь Успения Пресвятой Богородицы, Зимняя Никольская церковь, особняки, усадьбы, жилые дома, земские школы, мужское училище, комплекс промышленных цехов (памятников промышленной архитектуры) первой половины XIX века, заводская контора, волостное управление и т. д.;
* 93 памятника истории, в т. ч. 1 Каслинское кладбище, 1745-1848 г.г., староверческое кладбище, 1745-1959 г.г., жилые дома, часовня Серафима Саровского, могилы, надгробия и т.д.;
* 8 памятников монументального искусства, в т. ч. памятник «Каслинский рабочий» (федерального значения, скульптор К.А. Клодт);
* памятники градостроительства и памятных мест, связанных с градостроительной деятельностью – 30 объектов (исторические границы города, планировочная структура и границы ее каркаса, структура открытых пространств и ее элементов, ансамбли и комплексы исторической застройки, исторические высотные и объемные доминанты, исторические дороги и тракты);
* 115 объектов ценной историко-архитектурной среды города, в основном, 1-эт. деревянные жилые дома, – по улицам Энгельса, Дзержинского, Коммуны, К. Маркса, Бр. Блиновсковых, Луначарского, Советской, Труда, К. Либкнехта, В. Комиссарова, В.И. Ленина, Ломоносова, Комсомольской, Куйбышева, Чапаева, Революции и т. д.

**4. Основные факторы территориального планирования**

Для положительного решения задач выбора направлений территориального развития (преобразования территорий) города, исходя из приоритетов социального и природо-охранного характера и на базе экономического потенциала, имеются следующие предпосылки:

* благоприятные природно-климатические условия;
* наличие природно-рекреационных ресурсов: прекрасные природные ландшафты, водные объекты, огромное количество объектов культурного наследия (памятников архитектуры, истории, искусства, градостроительства);
* достаточность трудовых ресурсов для целей развития города;
* выгодное положение города, имеющего статус административного центра муниципального района, предопределяет дальнейшее развитие его как с точки зрения жилищного строительства так и развития социальной, инженерной и транспортной инфраструктур;
* благоприятные условия для развития рыбного хозяйства.

Наряду с этим, сдерживающими развитие города моментами являются:

* комплекс проблем, связанных с экономикой и занятостью населения;
* недостаточный уровень развития социальной инфраструктуры и благоустройства жилищного фонда и территорий застройки;
* ограничения территориального развития в связи с расположением города в кольце озер (наличие заболоченностей, территории с высоким уровнем грунтовых вод);
* проблема обеспечения населения города водой питьевого качества.

**5. Территория**

Каслинское городское поселение занимает территорию площадью 24354 га, в т.ч. территория города в существующих границах составляет 2066,8 га, из них застроенная территория – 1291,1га (62,5%), незастроенная – 775,7 га (37,5 %). Состав земель в границах города территории жилых зон – 575,3 га (27,8%), общественно-деловых – 23,7 га (1,1%); производственных – 113,4 га (5,5%), инженерной и транспортной инфраструктур – 510,5 га (24,7%), рекреационных – 220,7 га (10,7%), специального назначения – 6,9 га (0,3%), сельскохозяйственного использования – 46,4 га (2,3%), иных территорий (неиспользуемые, заболоченные) – 569,9 га (27,6%).

Анализ современного использования территории городского поселения позволяет сделать вывод о наличии значительных площадей природного ландшафта, но фактически только часть территорий является благоприятной для жилищно – гражданского строительства, т. к. часть территорий – болота и заболоченные пространства, другая – охранные зоны магистральных газопроводов-отводов к ГРС-1 г.В Уфалей, к ГРС-1 г. Касли, к ГРС-2 г. Касли). Дальнейшее развитие городского поселения возможно на территориях с проведением комплекса мероприятий по инженерной подготовке (юго-западная часть города Касли), на реконструируемых территориях бывших сельскохозяйственных предприятий (юго-восточная часть города).

**6. Комплексная оценка территории**

Экологическая безопасность среды жизнедеятельности включает условия, обеспечивающие благоприятное существование людей в окружающей среде и совокупность природных и техногенных процессов, протекающих в рамках, не допускающих отрицательных воздействий на компоненты биоты и здоровье человека.

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ, СНиП П-04-2003 и действующими на момент разработки проекта СанПиНами и техническими регламентами устанавливаются следующие ограничения на использование территории городского поселения:

* территории, подверженные воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (зоны подтопления-затопления паводковыми водами, территории нарушенные, заболоченные);
* защитные и санитарно-защитные зоны;
* специальные зоны (взрывоопасные, противопожарные, зоны санитарных разрывов коммуникаций и сооружений);
* водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы, береговые полосы общего пользования;
* зоны санитарной охраны источников водоснабжения, водопроводных сооружений, санитарно-защитные полосы водоводов;
* территории особо охраняемых природных объектов;
* объектов культурного наследия;
* территории зон залегания полезных ископаемых.

Размещение жилой застройки не производится:

* в санитарно-защитной полосе водоводов;
* на территориях, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (зоны подтопления-затопления паводковыми водами, территории нарушенные, заболоченные);
* на участках, расположенных в специальных и санитарно-защитных зонах;
* в зонах залегания полезных ископаемых;
* в прибрежной защитной полосе водных объектов;
* на территории особо охраняемых природных объектов;
* на территории лесопарковых зон.

Отображение границ ориентировочного размера санитарных, защитных, санитарно-защитных зон (по СП, СНиП, СанПиН) от объектов до жилой застройки:

* ширина санитарного разрыва в/в ЛЭП-110 кВ 20 м, ЛЭП-35 кВ 15 м по обе стороны от крайних проводов;
* ширина охранной зоны магистрального водовода 10 м в сухих грунтах и 50 м в мокрых грунтах по обе стороны;
* ширина зоны санитарной охраны водопроводных сооружений 50 м;
* ширина охранной зоны газопроводов высокого давления – ответвления до ГРС г. Касли и далее по территории города на Верхний Уфалей и на Озерск– по 100 и 150 м в зависимости от давления и диаметра газопровода, от ГРС – 175 м, от ГРС до ГРП – по 10 м в обе стороны от газопроводов;
* ширина водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы озер – 50 м, береговой полосы общего пользования – 20 м;
* ширина санитарно-защитной полосы автодороги областного значения: в границах существующей застройки – 100 м, для районов новой застройки – 200 м;
* ширина придорожной полосы для существующих автодорог областного значения – 50 м от границы полосы отвода дороги;
* ширина санитарно-защитной зоны:
* от кладбищ – 100 м;
* от объекта размещения ТКО – 1000 м;
* от коммунальных и промышленных предприятий от 50 до 300 м в зависимости от характера производства.

Ориентировочный размер санитарно-защитной зоны должен быть обоснован проектом санитарно-защитной зоны с расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха и уровней физического воздействия на атмосферный воздух и подтвержден результатами натурных исследований и измерений.

Комплексная оценка антропогенных и природных факторов позволяет учесть их влияние на качество природной и создаваемой градостроительной среды и прогнозировать возможное улучшение условий при застройке территории и ее эксплуатации.

Эколого-градостроительные требования к застройке и реконструкции территории городского поселения, являются обязательными при выполнении любых проектных работ.

**Вывод:** наиболее благоприятные в градостроительном отношении территории имеются в южной и восточной (п. Пригородный) частях города Касли.

**7. Варианты территориального развития**

Исходя из природных особенностей местности и сложившейся ситуации, основными направлениями дальнейшего территориального развития являются:

* развитие жилых и общественных территорий для удовлетворения потребностей населения города в жилищном строительстве, в социальной, инженерно-транспортной инфраструктурах;
* территориальное обеспечение для развития малого и среднего бизнеса (с привлечением их к созданию социальной, инженерно-транспортной инфраструктур);
* развитие природного комплекса (парков, скверов, бульваров, набережных и т.д.);
* развитие туризма и туристской инфраструктуры, рекреационных объектов;
* развитие лесопользования (углубленная переработка сырья для строительства объектов);
* размещение высокотехнологичных, экологически чистых производств;
* осуществление мероприятий по повышению уровня санитарного, экологического состояния города, по предупреждению чрезвычайных ситуации природного и техногенного характера, рекультивации нарушенных территорий.

Вариантом территориального развития городского поселения могут быть:

* развитие лесопользования (заготовка деловой древесины без углубленной переработки);
* размещение экологически грязных производств.

При любых вариантах территориального развития городского поселения предусматривается обеспечение населения социальной, инженерно-транспортной инфраструктурами. Территориальное развитие населенных пунктов района

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Поселения, населенные пункты | Площадь земель населенного пункта, га | | | | Численность населения | |
| На исходный 2007 год, чел. | Проектная, тыс. чел. |
| в существ. границах | в проектн. границах | | Прирост (в т. ч. за счет с/х земель) |
| 1 | 2 | 3 | 4 | | 5 | 6 |
| г. Касли, в т. ч. пос. Пригородный | 2016 | 3859 | 1843 | | 18431 | 21,0 |

**8. Развитие инженерной инфраструктуры**

Город Касли самый крупный населенный пункт района (18,4 тыс. жителей) использует поверхностные источники – Зацепинский пруд на р. Маук и оз. Киреты. Мощность водозаборных сооружений 4500 м3/сут. Проектная производительность очистных сооружений водопровода 2300 м3/сут. Фактическая производительность – 4,5-5 тыс. м3/сут. Разработанный проект второй очереди водопроводных сооружений с доведением производительности до 17000 м3/сут не реализован. Среднегодовое фактическое водопотребление составляет около 250 л. на жителя в сутки. Отмечается неудовлетворительное состояние водовода и уличных водопроводных сетей в г. Касли.

Для водоснабжения г. Касли предлагается запроектировать и построить водозабор из оз. Иртяш. Действующие очистные сооружения хозяйственно-питьевого водопровода (ХВП) реконструировать, с организацией полного цикла очистки воды. Расширить действующие очистные сооружения со строительством дополнительного блока мощностью 7 тыс. м3/сут, доведя общую мощность очистных сооружений ХВП до 9-9,5 тыс. м3/сут. Реконструировать существующие городские сети водопровода с постепенным переходом на полиэтиленовые трубы и современную трубопроводную арматуру.

Для п.Пригородный, с числом постоянных жителей менее 300 человек, предлагается создать централизованную систему водоснабжения из подземных источников по следующей схеме:

1. водозаборные скважины с погружными насосами;
2. сборный водовод от скважин до водонапорной башни;
3. водонапорная башня;
4. разводящая уличная водопроводная сеть;
5. пожарные открытые водоемы:

Для нужд орошения и полива следует использовать как правило поверхностные источники.

Для экономии и контроля необходимо у всех потребителей установить приборы индивидуального учета воды.

Все водозаборные подземные сооружения необходимо оборудовать водомерными устройствами и установками обеззараживания воды (как правило с использованием ультрафиолетовых лучей). При обнаружении повышенного содержания в воде железа предусматривается строительство обезжелезивающих установок.

Предлагаемые решения являются предварительными и ориентировочными и будут уточнены на дальнейших стадиях проектирования.

**Выводы.**

Основные технические и технологические мероприятия по развитию систем водоснабжения.

для г. Касли:

* строительство нового водозабора для г. Касли;
* реконструкция действующих очистных сооружений ХВП с организацией полного цикла очистки и строительство дополнительного блока очистных сооружений ХВП;
* реконструкция городских сетей водопровода с постепенной заменой труб на полиэтиленовые;
* централизованными системами водоотведения оборудован. Очистные сооружения имеются в г. Касли. Состояние очистных сооружений канализации, кроме г. Касли, неудовлетворительное.
* бытовая канализация г. Касли будет развиваться в соответствии с развитием города и близлежащего поселка (пос. Пригородный) с очисткой стоков на городских очистных сооружениях. Мощность существующих очистных сооружений канализации достаточно на расчетный срок строительства.

**Выводы.**

Основные технические и технологические мероприятия по развитию систем водоотведения:

* расширение и техническое перевооружение существующих систем бытовой канализации;
* расширение и техническое перевооружение очистных сооружений канализации г.Касли.

Потребителями тепла являются:

* существующая жилая застройка;
* общегородской соцкультбыт;
* существующие промышленные предприятия.

Централизованной системы теплоснабжения в основном нет.

Система горячего водоснабжения присоединяется к тепловым сетям по двухступенчатой смешанной схеме с установкой водоводяных подогревателей в каждом многоквартирном здании или в здании общественного назначения.

* Город Касли (в т. ч. пос. Пригородный). В настоящее время теплоснабжение жилых домов усадебного типа осуществляется от индивидуальных источников – печное и бытовых отопительных газовых аппаратов и централизованно от коагенерационной котельной. Теплоснабжение зданий многоэтажной застройки и объектов соцкультбыта – от существующей коагенерационной котельной.

**г. Касли (в т. ч. пос. Пригородный).** Газоснабжение осуществляется от ГРС-1 г. Касли:

* давление на выходе из ГРС – 0,6 МПа;
* диаметр газопровода – 530 мм.

Расчетный максимальный часовой расход газа составляет:

* на исходный год по имеющимся данным по жилому фонду и соцкультбыту – 16554,4 нм3/час (без учета промпредприятий),
* для предусмотренной к строительству жилой многоэтажной и блокированной застройки, и объектов соцкультбыта – 12097,6 нм3/час.

Электроснабжение города и поселка, осуществляется от Челябинской энергосистемы через подстанцию «Касли» 110/35/6 кВ, 15+25 мВА. Потребителями электроэнергии в населенных пунктах Каслинского городского поселения являются: жилые дома, общественные здания (школы, детские сады и т.д.), предприятия торговли и общественного питания, административные здания. Предприятия бытового обслуживания и наружное освещение внутриквартальных проездов. Проектом предусматривается следующие мероприятия:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование объекта** | **Планируемое местоположение объекта** | **Назначение объекта** |
|
| 1 | Реконструкция фидера-18 ПС "Касли" | г. Касли | Электроснабжение жилых районов и социально значимых объектов |
| 2 | Реконструкция фидера-20 ПС "Касли"-РП-1 "Хлебозавод" | г. Касли | Электроснабжение жилых районов и социально значимых объектов |
| 3 | Реконструкция фидера-8 ПС "Касли" - "Центр" | г. Касли | Электроснабжение жилых районов и социально значимых объектов |
| 4 | Строительство ВЛ-10 кВ, установка КТП-250 кВА | г. Касли, ул. Мира, ул. Декабристов, ул. Лобашова | Электроснабжение жилых районов и социально значимых объектов |
| 5 | Реконструкция ВЛ-0,4 кВ с заменой провода. Строительство ВЛ-10 кВ, установка КТП-250 кВА | г. Касли,  ул. Партизанская, ул. В. Комиссарова | Электроснабжение жилых районов и социально значимых объектов |
| 6 | Реконструкция ВЛ-0,4 кВ с заменой провода, Строительство ВЛ-10 кВ, установка КТПН-250 кВА | г. Касли  ул. Коммуны,  ул. Дзержинского | Электроснабжение жилых районов и социально значимых объектов |
| 7 | Реконструкция ВЛ-0,4 кВ с заменой провода. Строительство ВЛ-10 кВ, установка КТПН-250 кВА | г. Касли  ул. Чехова,  ул. Октябрьская,  ул. Заветы Ильича | Электроснабжение жилых районов и социально значимых объектов |
| 8 | Реконструкция ВЛ-0,4 кВ с заменой провода. Строительство ВЛ-10 кВ, установка КТПН-250 кВА | г. Касли, ул. Чапаева, ул. Р. Люксембург, ул. Урицкого, ул. Бр. Блиновсковых, ул. Кирова, ул. Энгельса | Электроснабжение жилых районов и социально значимых объектов |
| 9 | Реконструкция оборудования в ТП-11: замена ячейки КСО на ячейку КСО с вакуумным выключателем | г. Касли | Электроснабжение жилых районов и социально значимых объектов |
| 10 | Реконструкция оборудования в ТП-12: замена ячейки КСО на ячейку КСО с вакуумным выключателем | г. Касли | Электроснабжение жилых районов и социально значимых объектов |
| 11 | Реконструкция оборудования в ТП-35: замена ячейки КСО на ячейку КСО с вакуумным выключателем | г. Касли | Электроснабжение жилых районов и социально значимых объектов |
| 12 | Реконструкция оборудования в ТП-16: замена ячейки КСО на ячейку КСО с вакуумным выключателем | г. Касли | Электроснабжение жилых районов и социально значимых объектов |
| 13 | Реконструкция оборудования в ТП-5: замена ячейки КСО на ячейку КСО с вакуумным выключателем | г. Касли | Электроснабжение жилых районов и социально значимых объектов |
| 14 | Реконструкция оборудования: замена трансформаторов в ТП-46 250 кВА, ТП-42 400 кВА, ТП-26 250 кВА, ТП-65 250 кВА | г. Касли | Электроснабжение жилых районов и социально значимых объектов |
| 15 | Реконструкция ТП-43, 25, 31, 3, 10 с заменой трансформатора и реконструкцией отходящих ВЛ-0,4кВ | г. Касли | Электроснабжение жилых районов и социально значимых объектов |
| 16 | Реконструкция электросетей 10кВ: фидер № 16 от ПС Касли головной участок КЛ-10 кВ 1260 м ААБ-120 на КЛ-10 кВ ААШВ-240 | г. Касли | Электроснабжение жилых районов и социально значимых объектов |
| 17 | Реконструкция электросетей 10кВ: фидер № 10 от ПС Касли головной участок КЛ-10 кВ 1230 м ААБ-120 на КЛ-10 кВ ААШВ-240 | г. Касли | Электроснабжение жилых районов и социально значимых объектов |
| 18 | Реконструкция электросетей 10кВ: фидер №8 установка реклоузера в сторонуТП-68 | г. Касли | Электроснабжение жилых районов и социально значимых объектов |
| 19 | Реконструкция электросетей 10кВ: ВЛ-10 кВ ТП-17-ТП-13 L - 600 м замена на ВЛЗ-10 кВ | г. Касли | Электроснабжение жилых районов и социально значимых объектов |
| 20 | Реконструкция электросетей 10кВ: ВЛ-10 кВ ТП-13-ТП-15  L -400 м замена на ВЛЗ-10 кВ | г. Касли | Электроснабжение жилых районов и социально значимых объектов |
| 21 | Реконструкция электросетей 10кВ: ВЛ-10 кВ ТП-15-ТП-48  L -400 м замена на ВЛЗ-10 кВ | г. Касли | Электроснабжение жилых районов и социально значимых объектов |
| 22 | Реконструкция электросетей 10кВ: ВЛ-10 кВ ТП-48-ТП-12  L -350 м замена на ВЛЗ-10 кВ | г. Касли | Электроснабжение жилых районов и социально значимых объектов |
| 23 | Реконструкция электросетей 10кВ: ВЛ-10 кВ ТП-16-ТП-35  L -2400 м замена на ВЛЗ-10 кВ | г. Касли | Электроснабжение жилых районов и социально значимых объектов |
| 24 | Реконструкция электросетей 10кВ: ВЛ-10 кВ ТП-35-ТП-31  L - 1700 м замена на ВЛЗ-10 кВ | г. Касли | Электроснабжение жилых районов и социально значимых объектов |
| 25 | Реконструкция электросетей 10кВ: ВЛ-10 кВ ТП-36-ТП-2  L -600 м замена на ВЛЗ-10 кВ | г. Касли | Электроснабжение жилых районов и социально значимых объектов |
| 26 | Реконструкция ВЛ-0,4 кВ с заменой провода. Строительство ВЛ-10 кВ, установка КТП-250 кВА | г. Касли,  ул. Щорса,  ул. Чехова,  ул. Октябрьская,  ул. Пролетарская, ул. Заветы Ильича | Электроснабжение жилых районов и социально значимых объектов |
| 27 | Реконструкция электросетей 10кВ: фидер №8 ТП-7 установка вакуумного выключателя | г. Касли | Электроснабжение жилых районов и социально значимых объектов |
| 28 | Реконструкция электросетей 10кВ: в РП-4 замена МВ на вакуумные выключатели | г. Касли | Электроснабжение жилых районов и социально значимых объектов |
| 29 | Реконструкция электросетей 10кВ: ВЛ-10кВ ТП-7-ТП-42  L- 320 м замена на ВЛЗ-10 кВ | г. Касли | Электроснабжение жилых районов и социально значимых объектов |
| 30 | Реконструкция электросетей 10кВ: ВЛ-10 кВ ТП-20-ТП-21  L-800 м замена на ВЛЗ-10 кВ. | г. Касли | Электроснабжение жилых районов и социально значимых объектов |
| 31 | Реконструкция электросетей 10кВ: ВЛ-10 кВ ТП-64-ТП-29  L-300 м замена на ВЛЗ-10 кВ | г. Касли | Электроснабжение жилых районов и социально значимых объектов |
| 32 | Реконструкция электросетей 10кВ: ВЛ-10 кВ ТП-10-ТП-11  L-400 м замена на ВЛЗ-10 кВ | г. Касли | Электроснабжение жилых районов и социально значимых объектов |
| 33 | Реконструкция электросетей 10кВ: ВЛ-10 кВ ТП-10-ТП-11  L-400 м замена на ВЛЗ-10 кВ | г. Касли | Электроснабжение жилых районов и социально значимых объектов |
| 34 | Реконструкция электросетей 10кВ: ВЛ-10 кВ ТП-11-ТП-6  L-370 м замена на ВЛЗ-10 кВ | г. Касли | Электроснабжение жилых районов и социально значимых объектов |
| 35 | Реконструкция электросетей 10кВ: ВЛ-10 кВ ТП-1-ТП-8  L-300 м замена на ВЛЗ-10 кВ | г. Касли | Электроснабжение жилых районов и социально значимых объектов |
| 36 | Реконструкция электросетей 10кВ: ВЛ-10 кВ ТП-27-ТП-4 L-700 м замена на ВЛЗ-10 кВ | г. Касли | Электроснабжение жилых районов и социально значимых объектов |
| 37 | Реконструкция электросетей 10кВ: ВЛ-10 кВ ТП-4-ТП-3  L-600 м замена на ВЛЗ-10 кВ | г. Касли | Электроснабжение жилых районов и социально значимых объектов |
| 38 | Реконструкция электросетей 10кВ: ВЛ-10 кВ ТП-3-ТП-41  L-1200м Реконструкция электросетей 10кВ: замена на ВЛЗ-10 кВ | г. Касли | Электроснабжение жилых районов и социально значимых объектов |
| 39 | Реконструкция электросетей 10кВ: ВЛ-10 кВ ТП-42-ТП-28  L-900 м замена на ВЛЗ-10 кВ | г. Касли | Электроснабжение жилых районов и социально значимых объектов |

**9. Обоснование предложений по территориальному планированию**

Существующее положение

Планировочная структура селитебной территории Каслинского городского поселения сложилась вследствие ряда факторов природного, исторического, экономического и градостроительного характера.

Водными объектми территория членится на три планировочных района:

Центральный – территория, ограниченная кольцом водных объектов (озерами: Бол. Касли, Куташи, Мал.Касли, Иртяш; р. Исток; Заводским и Городским прудами);

Западный – территория, расположенная в границах между автодорогой Екатеринбург – Миасс, каскадом городских прудов, р. Исток и оз. Иртяш;

Восточный – территория к востоку от оз. Куташи, включая пос. Пригородный.

Каждый из планировочных районов имеет свою историю и особенности.

Проектное решение

Основной целью планировочной и архитектурно-пространственной организации территории городского поселения является сохранение и развитие исторической и природной уникальности, разрешение градостроительных проблем развития его планировочной структуры и в итоге создание комфортной среды для проживания на этой территории.

Поселок Пригородный, примыкает с юга-востока к городу Касли. Развитие и преобразование городского поселения, в части жилых территорий, социальной инфраструктуры, организации производственных территорий, развития транспортной инфраструктуры, развития инженерной инфраструктуры, инженерная подготовка территории, предусмотрено генеральным планом (корректировка) города Касли, утвержденным решением Совета депутатов Каслинского городского поселения от 22.03.2011 №108.

**10. Защита территории от затопления паводковыми водами оз. Б. Касли**

Озеро Б.Касли является регулируемым, в связи с чем паводки наблюдаются крайне редко. Во избежание затопления паводковыми водами проектом предусматривается подсыпка территории возможных затапливаемых участков до незатапливаемых отметок. Подсыпку рекомендуется осуществлять намывом грунта из озера или грунтом, извлеченным из котлованов строящихся зданий.

Планируется формирование непрерывной набережной на протяжении всей северо-западной планировочной границы селитебной части города. По благоустройству прибрежных территорий предусматривается удаление кустарниковой растительности, вертикальная планировка поверхности земли, озеленение.

**11. Понижение уровня грунтовых вод**

На рассматриваемой территории имеются участки с высоким уровнем грунтовых вод. Это прибрежная полоса оз. Б. Касли, залива Чумачиха, где увлажнение почвы происходит за счет гидравлической связи – инфильтрации воды из озера в береговые склоны.

На территориях, расположенных в районе улиц Куйбышева, К. Маркса, Революции, Уральской, высокий уровень грунтовых вод достигается за счет инфильтрации атмосферных осадков, а также в результате плохо организованного отвода поверхностных вод.

На территориях с существующей и проектируемой капитальной застройкой в качестве основных мероприятий по понижению уровня грунтовых вод могут служить как устройство дренажа, так и, если это не представляется возможным или экономически нецелесообраз-ным, подсыпка территории.

Вдоль береговой полосы оз.Б.Касли предусматривается строительство ливнедренаж-ного коллектора.

Общее благоустройство территории города, заключающееся в применении усовер-шенствованных покрытий, проведении вертикальной планировки и организации ливнедре-нажной сети, уменьшит инфильтрацию поверхностных вод, являющуюся основным источником питания грунтовых вод.

После детальных гидрогеологических изысканий возможно появится необходимость в строительстве дополнительных дренажных сетей как в зоне капитальной застройки, так и в поселках усадебной застройки.

Окончательный выбор типов и систем дренажа применительно к конкретным гидрогеологическим и инженерным условиям защищаемых участков и территорий необходимо произвести на дальнейших стадиях проектирования.

**12.**  **Осушение заболоченных территорий**

Заболоченные участки, приуроченные к местным понижениям рельефа, водоемам и водостокам, разбросаны небольшими пятнами в разных частях городской территории. Самое большое по площади болото на территории застройки расположено по левому берегу р. Исток.

Осушение заболоченности предусматривается подсыпкой грунта, а также предлагается ряд мероприятий, направленных на улучшение гидрогеологической характеристики территории:

* упорядочение и надлежащая организация стока поверхностных вод;
* повышение степени общего благоустройства территории;
* посадка влаголюбивых насаждений и трав на подсыпаемой территории.

В пределах застраиваемой части города заболоченности и болота, расположенные вблизи водоемов, используются под зеленые насаждения после соответствующей инженерной подготовки, которая заключается или в подсыпке, или в осушении самотечной сетью открытых каналов с выпуском в водоемы.

Намеченные проектом мероприятия по благоустройству болот требуют проведения комплексных геолого-гидрогеологических изысканий, которые необходимо произвести на дальнейших стадиях проектирования.

Намечаемое благоустройство болот по левому берегу р.Исток требует проведения инженерных мероприятий по укреплению береговой полосы.

Проектом предусматривается укрепление берега одерновкой с посадкой по бровке откоса древесной растительности, а в зоне заболоченности - железобетонными плитами.

Проектом также намечается благоустройство береговых полос реки, включающее в себя проведение следующих инженерных мероприятий:

* расчистка русла от мусора и наносов;
* углубление дна за счет удаления отложений;
* расчистка прибрежных территорий от свалок, мусора, сухостоя и остатков

растительности.

**13. Благоустройство водоемов**

В настоящее время на планируемой территории имеется несколько водоемов.

Освоение данных территорий включает в себя:

* расчистку водоемов от мусора и наносов с углублением и планировкой дна;
* осушение заболоченных территорий;
* вертикальную планировку прилегающих к водоемам территорий;
* ликвидацию всех сбрасываемых недостаточно очищенных промстоков, аварийных

сбросов канализации и поверхностных стоков с территории города в водоемы;

* укрепление береговых стенок;
* расчистка и бетонирование существующего лотка, соединяющего оз. Красногвардейское с р. Исток;
* организацию зон отдыха со строительством спортивных сооружений, прогулочных дорожек и площадок, озеленение.

**14. Восстановление нарушенных территорий**

Основное направление восстановления нарушенных территорий – освоение территории для различных видов рекреации с минимально возможным объемом работ по организации рельефа, освобождением территории от мусора, строительством пешеходных дорожек, оборудованием их малыми архитектурными формами и озеленением территории.

Составление всех необходимых планировочных схем с инженерным обоснованием решений производится при разработке проекта специализированной организацией на основании детальных инженерно-геологических и гидрогеологических изысканий.

### Границы зон

Деление территории городского поселения на зоны отражено на «Схеме функционального зонирования территории».

При определении границ зон учтены:

- основные структурные элементы города (основные улицы в застройке, коридоры магистральных инженерных коммуникаций, естественные границы);

- границы и характер землепользований.

1. **Вывод:**

Материалы функционального зонирования территории городского поселения позволяют путем разработки нормативно-правовых документов обеспечить:

- условия формирования города в соответствии с перспективой его развития;

- баланс общественных интересов и частных инициатив;

- регулирование процесса землепользования, согласование интересов всех уровней (от Федерации до организаций и граждан);

- рациональное использование природных, экономических, рекреационных ресурсов и возможностей транспортной и инженерной инфраструктур;

- поддержание здоровья; сохранение природной среды.

Проектом предлагается включение в черту города территории общей площадью 1271,2 га из земель Каслинского городского поселения, в т. ч. земли транспорта, промышленности, энергетики – 74,5 га; водных объектов – 102 га; зеленая зона города – 772 га; спецназначения – 9,8 га, база отдыха – 9 га; сельскохозяйственного назначения (неиспользуемые, заболоченные – 303,9 га, для организации рекреационных зон и размещения жилищно-гражданского строительства.

## 15. Перечень мероприятий по территориальному планированию

Мероприятия ориентированы на решение неотложных задач территориального развития городского поселения.

Комплекс первоочередных градостроительных мероприятий является основой для формирования конкретных целевых, отраслевых, инвестиционных программ в области градостроительства и социально-экономического развития, и включает:

* подготовка и утверждение правил землепользования и застройки территории городского поселения;
* разработка проектов планировки территории, в особенности, территорий первоочередного освоения;
* разработка документации на проведение ремонтно-реставрационных работ и реконструкции исторического ядра центра города, а также мероприятий предусмотренных Генеральным планом (корректировка) города Касли.

Объем предложенных первоочередных градостроительных мероприятий предполагает обеспечение взаимоувязанного развития всех территорий городского поселения и рассчитан на реализацию с привлечением как бюджетных средств, так и частного капитала.

**16. Функциональное зонирование территории**

Основные понятия, используемые в проекте

ЗОНИРОВАНИЕ – деление территории на зоны при градостроительном планировании развития территорий с определением видов преобладающего функционального использования установленных зон.

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ (функциональное назначение) ТЕРРИТОРИИ – установленное планировочной градостроительной документацией направление использования территории с учетом ограничений для осуществления определенных видов деятельности.

РЕЖИМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ – определенная планировочной градостроительной документацией совокупность ограничений и предпочтений, обуславливающих ее использование в соответствии с функциональным назначением.

ИНЖЕНЕРНАЯ, ТРАНСПОРТНАЯ и СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРЫ – комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование поселений.

Предложения по размещению функциональных зон перспективного развития намечаются с учетом установленных ограничений градостроительной деятельности и комплексного анализа территорий района.

Установленное функциональное назначение территории, предлагаемых к освоению, является юридическим инструментом обеспечения использования территории при осуществлении градостроительной деятельности в соответствии с целями, требованиями и основными направлениями градостроительного развития района.

Типы функционального назначения территорий, принятые в проекте

Зонирование территорий – один из основных результатов разработки планировочной градостроительной документации: распределение территории по ее назначению и связанным с ним ограничениям по освоению застройкой, транспортной и инженерно-технической инфраструктурами, по ее использованию для различных видов хозяйственной деятельности, проживания и отдыха населения, средоохраны.

Главной целью зонирования территории для градостроительства является поддержание баланса интересов распоряжающихся и пользующихся этой территорией граждан, местных сообществ и организаций. В соответствии с этой целью на территории освоения района устанавливаются следующие типы функционального назначения территорий:

\* **природно-рекреационные**, в т. ч.:

* лесопарки
* лечебно-оздоровительные
* спортивные комплексы
* базы отдыха, кемпинги
* зеленые насаждения общего пользования
* водные объекты

\* **селитебные**

\* **производственные**

\***инженерно-транспортной инфраструктуры**, в т. ч.:

* автомобильные дороги
* магистральные газопроводы, ГРС
* в/в ЛЭП – 35 кВ и выше, ПС

Границы зон

Деление территории освоения на зоны отражено на «Схеме функционального зонирования территории освоения».

При определении границ зон учтены:

* основные структурные элементы (автодороги, коридоры магистральных инженерных коммуникаций);
* границы и характер землепользований;
* категории земель и связанных с землепользованиями природных ресурсов и недвижимости

**Выводы:**

Материалы раздела «Функциональное зонирование территории освоения», являются основой для последующей разработки Правил землепользования и застройки поселения – базового юридического инструмента регулирования отношений по поводу использования, строительного обустройства земельных участков и иных объектов недвижимости в условиях рынка.

В результате осуществления принятых планировочных решений структура использования территории претерпит некоторые изменения:

* увеличение земель населенных пунктов;
* увеличение земель промышленности, энергетики, транспорта;
* организация рекреационных зон, зон отдыха.

**17. Перечень основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера**

**17.1 Основные факторы риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного характера**

Значительную долю чрезвычайных ситуаций природного характера составляют ситуации, вызванные опасными геологическими и гидрологическими явлениями и процессами (паводки, подтопление-затопление), неблагоприятными метеорологическими явлениями (сильный ветер, в т. ч. шквал, оказывающий повышенную ветровую нагрузку; ливневые осадки, приводящие к затоплению и подтоплению территорий; метели со снежными заносами и значительной ветровой нагрузкой; сильные морозы, грозы и др.). Степень опасности природных процессов на территории городского поселения оценивается по категории «умеренно опасные», сложность природных условий – по категории «средней сложности» в соответствии с СНиП 22-01-95 «Геофизика опасных природных воздействий».

**Подтопление-затопление паводковыми водами.** Зоны возможного затопления при паводках на территории Каслинского городского поселения отсутствуют. Под подтопление попадает северо-восточная и южная часть Каслинского городского поселения. Источник подтопления – оз. Большие Касли и оз. Иртяш. Основным видом защиты территории от подтопления в пределах города является**:** подсыпка территории, включающая земляные работы и берегоукрепление, посадка влаголюбивых насаждений и трав на подсыпаемой территории.

**Подтопление территории.** По территориям, подверженным подтоплению, заболоченности высоким уровнем грунтовых вод – строительство дренажной системы, системы дождевой канализации, осушительной системы, вертикальная планировка поверхности, озеленение.

1. **Лесные пожары.** Пожары представляют опасность для населенных пунктов, расположенных смежно с лесными массивами. Охрана леса от пожаров – одна из первостепенных задач органов лесного хозяйства, в связи с чем необходимо усиление материально-технической базы пожарно-химических станций. Кроме того, необходимо предусматривать устройство противопожарных полос до лесных массивов шириной: не менее 50 м – для застройки выше 2 этажей, не менее 15 м – для 1-2-эт. индивидуальной застройки.

**17.2 Основные факторы риска возникновения чрезвычайных ситуаций техногенного характера**

**Потенциально-опасные объекты.** ОАО «Радий» относится к II группе по гражданской обороне. В соответствии с СНиП 2.01.51-90, табл.1, для г. Касли границы зон возможных разрушений приняты: сильных – в границах проектной застройки города, слабых – 7 км. От границы проектной застройки города. Территория Каслинского городского поселения полностью попадает в 100-километровую зону возможного сильного радиоактивного загрязнения от ПО «Маяк» и ПОО г. Снежинска. В «Перечне населенных пунктов, определенных к возможной эвакуации населения из зон отчуждения в случае возникновения аварий на радиационно опасном объекте с образованием зон радиоактивного загрязнения окружающей среды (R зоны-30 км)», зафиксирован г. Касли, для эвакуации населения которого определены – Миасский городской округ при эвакуации из зоны отчуждения г. Снежинска и безопасные населенные пункты Каслинского муниципального района при эвакуации из зоны отчуждения г. Озерска (Постановление Губернатора Челябинской области от 12.10.2009 г. № 263).

На территории городского поселения расположены химически-, пожаро-, взрывоопасные объекты (предприятия нефте-, нефтепродуктообеспечения, включая АЗС и склады ГСМ, сооружения и коммуникации инженерного и транспортного обеспечения населения, железнодорожные станции, гидротехнические сооружения, транзитные магистральные трубопроводы).

К потенциально опасным объектам, расположенным на территории городского поселения, относятся:

- расходный склад хлора ООО «Источник», 5 класс опасности, зона ВОХЗ – 150м;

- котельные, МП «Каслинский хлебозавод», ОАО «Челябоблком-мунэнерго», работающие на газовом топливе, 5 класс опасности, зона разрыва – по 50 м;

- склад ГСМ (бензин, дизельное топливо) ЗАО «Каслидорремстрой», 5 класс опасности, зона разрыва – 50 м;

- магистральные газопроводы – ответвления до ГРС-1 г. Касли и далее по территории города на г. Верхний Уфалей (D 325 мм, Р=55 кгс/см2, охранная зона – по 150 м в обе стороны) и на г. Озерск (D 273 мм, Р=55 кгс/см2, охранная зона – по 100 м в обе стороны), от ГРС-1 г. Касли охранная зона – 175 м от границы участка;

- воздушные ЛЭП-110 кВ по 20 м и ЛЭП-35 кВ по 15 м в обе стороны от крайних проводов;

- пруд на реке Б. Маук (Зацепинский пруд) для водоснабжения города, муниципальная собственность, ООО «Источник», состояние ГТС – предельное, класс капитальности – IV; в случае прорыва плотины угрозы населенным пунктам не возникает, возникнут проблемы в водообеспечении населения города; необходимо проведение работ по реконструкции плотины Зацепинского пруда для обеспечения безопасного пропуска паводковых вод и повышения надежности водозаборного узла;

- ГТС Заводского пруда, для проект. водосброса, федеральная собственность, ПО «Маяк», состояние ГТС — работоспособное;

- стационарные автозаправочные станции – 5 шт., расположенные на территории города.

Развитие чрезвычайных ситуаций возможно в связи с:

* авариями на коммунально-энергетических сетях и сооружениях; взрывами в жилых и производственных зданиях;
* возникновением взрывов, пожаров на взрыво-, пожароопасных объектах;
* опасными происшествиями на транспорте: автодорожные и железнодорожные аварии, утечка АХОВ при транспортировке.

Мероприятия по предотвращению ЧС использовать согласно Генерального плана (корректировка) города Касли.

**18. Оценка существующего состояния компонентов**

**окружающей природной среды**

**18.1. Характеристика состояния воздушного бассейна**

Загрязнение атмосферы определяется не только характеристиками источников выбросов, но также и особенностями метеорологических условий, влияющих на распространение загрязняющих веществ.

Уровень загрязнения атмосферного воздуха в городе достаточно высок. Основными загрязнителями атмосферного воздуха городского поселения являются объекты теплоэнергетики и промышленные предприятия, автотранспорт.

Наибольший уровень загрязнения атмосферного воздуха наблюдается при неблагоприятных метеоусловиях. В эти периоды происходит накопление вредных примесей в приземном слое атмосферы, выбросы загрязняющих веществ накапливаются над селитебными зонами.

**18.2. Характеристика состояния водного бассейна**

В районе городского поселения гидрографическая сеть развита слабо.

Речки и ручьи имеют очень малый среднегодовой расход 0,01-0,1 м3/сек и в суровые зимы перемерзают.

Особенностью является наличие большого количества озер, которые окаймляют территорию города Касли. С северо-запада к городу примыкает оз. Киреты, на северо-востоке расположено оз. Большое Касли. Восточнее застройки расположено оз. Куташи и южнее – оз. Малое Касли и оз. Иртяш.

Все озера зарегулированы, в связи с чем паводки на них не наблюдаются. Колебание уровней этой системы озер составляют 3,06 м (234,16 – 231,10 м УМО).

Питание озер осуществляется, в основном, за счет подземных вод. Все озера – пресные, имеют глубину, колеблющуюся в пределах от 5,0 м до 22,0 м, прозрачность воды в озерах достигает 10,0-15,0 метров.

Наиболее благоприятным в санитарном отношении является оз. Киреты.

Среди городской застройки расположены Заводской городской пруды и оз. Красногвардейское. Озеро Красногвардейское мелководное, загрязненное, заиленное, постепенно зарастающее водной растительностью.

**Водоохранные зоны**

В соответствии с «Водным кодексом» от 03.06.2006г. № 74-ФЗ, ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

1) до десяти километров(р. Исток) – в размере пятидесяти метров;

2) от десяти до пятидесяти километров – в размере ста метров;

3) от пятидесяти километров и более – в размере двухсот метров.

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

Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища (оз. Бол. Касли, Иртяш, Заводской, Городской пруды), за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водо-хранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере пятидесяти метров. Ширина водоохранной зоны водохранилища, расположенного на водотоке, устанавливается равной ширине водоохранной зоны этого водотока.

**Полезные ископаемые**

Характеристика минерально-сырьевых ресурсов на территории Каслинского городского поселения приводится по материалам филиала по Челябинской области ФГУ «ТФИ по Уральскому федеральному округу», 2007 г.

На территории городского поселения расположены месторождения:

* песка формовочного – Мало-Каслинское и Лазаретское (госрезерв);
* глины кирпичной – Каслинское (госрезерв);

Для нужд городской застройки возможна разработка месторождений строительных материалов, выявленных на территории Каслинского муниципального района

**Радиационная обстановка**

Современная радиоэкологическая обстановка на территории Каслинского муниципального района в большей степени обусловлена прошлой и текущей деятельностью производственного объединения «Маяк».

Многолетние исследования позволяют сделать вывод о том, что содержание искусственных радионуклидов в подземных водах северной части Челябинской области несколько выше, чем на остальной части. Это объясняется большими площадями радиоактивного загрязнения территорий водосборного бассейна вследствие прошлых радиационных аварий и влиянием радиоактивно загрязненных подземных вод промышленных водоемов-хранилищ жидких радиоактивных отходов.

Тем не менее, анализ воды на содержание техногенных радионуклидов в питьевой воде подземных источников в Каслинском районе показал, что средние значения для цезия-137 составляют 0,004 Беккерелей/литр (0,04% от установленного УВ), для стронция-90 — 0,02 Беккереля/литр (0,4% от установленного УВ).

Постоянные наблюдения скважин централизованного водоснабжения на содержание техногенных радионуклидов ведутся в г. Касли.

В воде наблюдаемых скважин в г. Касли регистрируется превышение по суммарной альфа-активности, что определяется скоплением тел урановой минерализации коренных пород (природный геологический фактор) в наблюдаемых скважинах г. Касли и с. М. Кисегач наблюдается также значительное превышение суммарной бета-активности, не связанной с удельной активностью техногенных радионуклидов (стронция-90 и трития).

По данным многолетних наблюдений радиационная обстановка в Каслинском районе оценивается как стабильная.

**18.3. Особо охраняемые природные территории, объекты культурного наследия**

На территории Каслинского городского поселения расположена ООПТ регионального значения — гидрологический памятник природы «Озеро Долгое» площадью 276 га. (живописное озеро, чистая вода, вокруг сосновый лес). К особо охраняемым территориям также относится зеленая зона г. Касли площадью 3630 га.

В перспективе — создание особо охраняемого природного объекта – природного парка «Иртяшский», включая озеро Иртяш, для охраны уникальных участков горно-заводского Урала, организации внутреннего и международного туризма.

Среди достопримечательностей городского поселения – объекты культурного наследия.

**18.4. Влияние отходов производства на состояние почв. Характеристика мест хранения (накопления) отходов производства**

Проблема очистки населенных мест от твердых бытовых отходов (ТБО) существовала, существует и будет сохраняться, т. к. они являются обязательным и неотъемлемым атрибутом любого населенного пункта. Неуклонный рост образующихся ТБО заставляет считать обращение с ними одной из самых острых социально-экономических, экологических и научно-технических проблем.

Предотвращение негативного воздействия ТБО на окружающую среду и здоровье населения остается одной из важнейших задач в деле обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения Челябинской области.

Твердые бытовые отходы вывозятся на объект размещения ТКО, расположенный за городской чертой, на расстоянии 1,5 км на север от п. Пригородный.

**Санитарное состояние почв**

В селитебной зоне городов с развитой горнодобывающей и перерабатывающей промышленностью, каким является г. Касли, наблюдается превышение гигиенических нормативов по содержанию в почве свинца, мышьяка, никеля, кадмия и ртути. Причиной роста данного показателя является аккумуляция солей тяжелых металлов в почве селитебных территорий, расположенных вблизи источников промышленных выбросов и транспортных артерий.

**18.5. Характеристика растительности и животного мира**

Каслинский муниципальный район располагается в пределах Уральской горной физико-географической страны, в горно-лесной зоне провинции восточных предгорий, озёрно-лесной подзоне сосново-лиственных пород.

*Растительность* представлена сосново-лиственными лесами, которые чередуются с лугово-степными пространствами. Озерность территории наибольшая по области и достигает 14 %. межозерные пространства заболочены. Леса сосновые с примесью берёзы, осины, ольхи, ивы. Залесенность северной части провинции составляет 53%, южной – 37%.

В горно-лесной зоне в связи с большой расчлененностью рельефа и разнообразием климатических условий наблюдается довольно пестрый по составу *почвенный покров*. В зависимости от высокой облесенности территории, повышенного количества атмосферных осадков здесь преобладают типы почв, связанные с процессом оподзоливания.

На склонах хребтов и сопок распространены щебенчатые и дресвяные оподзоленные суглинистые и супесчаные почвы, составляющие основной почвенный слой зоны. Под хвойными лесами находятся типичные подзолистые почвы. Под лесами смешанными и  лиственными распространены темно-серые лесные оподзоленные почвы, серые лесные оподзоленные почвы и светло-серые лесные оподзоленные почвы. На краях Уфимского плато, заходящих в пределы нашей области, и других выровненных водораздельных пространствах, сложенных известняками, сформировались оподзоленные и выщелоченные черноземы. На понижениях с близким залеганием грунтовых вод встречаются лугово-подзолистые и лугово-болотные и аллювиальные почвы.

Большую часть бореально-лесной зоны в Челябинской области занимает подзона предлесостепных сосновых и березовых лесов. В пределы подзоны входит преимущественно предгорная полоса восточного склона Южного Урала, включая его крайние восточные хребты – Потанины и Вишневые горы, гору Сугомак, Ильменский хребет, по восточному подножью которых проходит ее граница. Эта граница в пределах Челябинской области является одновременно границей между бореально-лесной и лесостепной зонами и расположена в меридиональном направлении.

Богат и *животный мир* прилегающего района. Здесь водятся белка, водяная крыса, мыши, крот, лисица, волк, рысь, куница, чёрный хорёк, выдра, лось, ужи, гадюки, из птиц – глухарь, тетерев, куропатка, филин, сова и др.

На городской территории отсутствуют дикие животные и, соответственно, пути их миграции.

**18.6. Характеристика сельскохозяйственного использования территории**

Территория района размещения объекта и возможной зоны его воздействия не используется для сельскохозяйственных целей. На ней размещаются объекты жилищного и культурно-бытового назначения.

**19. Мероприятия по охране окружающей среды**

Исходя из природных особенностей местности и сложившейся ситуации, основными направлениями дальнейшего территориального развития являются:

* развитие жилых и общественных территорий для удовлетворения потребностей населения города Касли в жилищном строительстве, в социальной, инженерно-транспортной инфраструктурах;
* территориальное обеспечение для развития малого и среднего бизнеса (с привлечением их к созданию социальной, инженерно-транспортной инфраструктур);
* развитие природного комплекса (парков, скверов, бульваров, набережных и т.д.);
* развитие туризма и туристской инфраструктуры, рекреационных объектов;
* развитие лесопользования (углубленная переработка сырья для строительства объектов);
* размещение высокотехнологичных, экологически чистых производств;
* осуществление мероприятий по повышению уровня санитарного, экологического состояния города, по предупреждению чрезвычайных ситуации природного и техногенного характера, рекультивации нарушенных территорий.

Вариантом территориального развития городского поселения могут быть:

* развитие лесопользования (заготовка деловой древесины без углубленной переработки);
* размещение экологически грязных производств.

При любых вариантах территориального развития города предусматривается обеспечение населения социальной, инженерно-транспортной инфраструктурами.

**Мероприятия по охране атмосферного воздуха и Мероприятия по охране поверхностных и подземных вод** предусмотрены Генеральным планом (корректировка) города Касли.

**19.1. Мероприятия по охране и рациональному использованию земельных ресурсов и почвенного покрова**

Природные условия планируемой территории предопределили следующий комплекс мероприятий по инженерной подготовке:

* организация стока поверхностных вод;
* защита территории от затопления паводковыми водами оз. Б. Касли;
* понижение уровня грунтовых вод;
* осушение заболоченных территорий;
* берегоукрепление русла р. Исток;
* благоустройство водоемов;
* организация мест массового отдыха;
* восстановление нарушенных территорий.

Основное направление *восстановления нарушенных территорий* – освоение территории для различных видов рекреации с минимально возможным объемом работ по организации рельефа, освобождением территории от мусора, строительством пешеходных дорожек, оборудованием их малыми архитектурными формами и озеленением территории.

**Мероприятия по сбору, использованию, транспортировке и размещению опасных отходов, по охране объектов растительного и животного мира, по улучшению социальных условий и здоровье населения, по минимизации возникновения возможных аварийных ситуаций** предусмотрены Генеральным планом (корректировка) города Касли.

Мероприятия по предотвращению ЧС. С точки зрения территориального развития и для повышения пожарной безопасности необходимо предусмотреть:

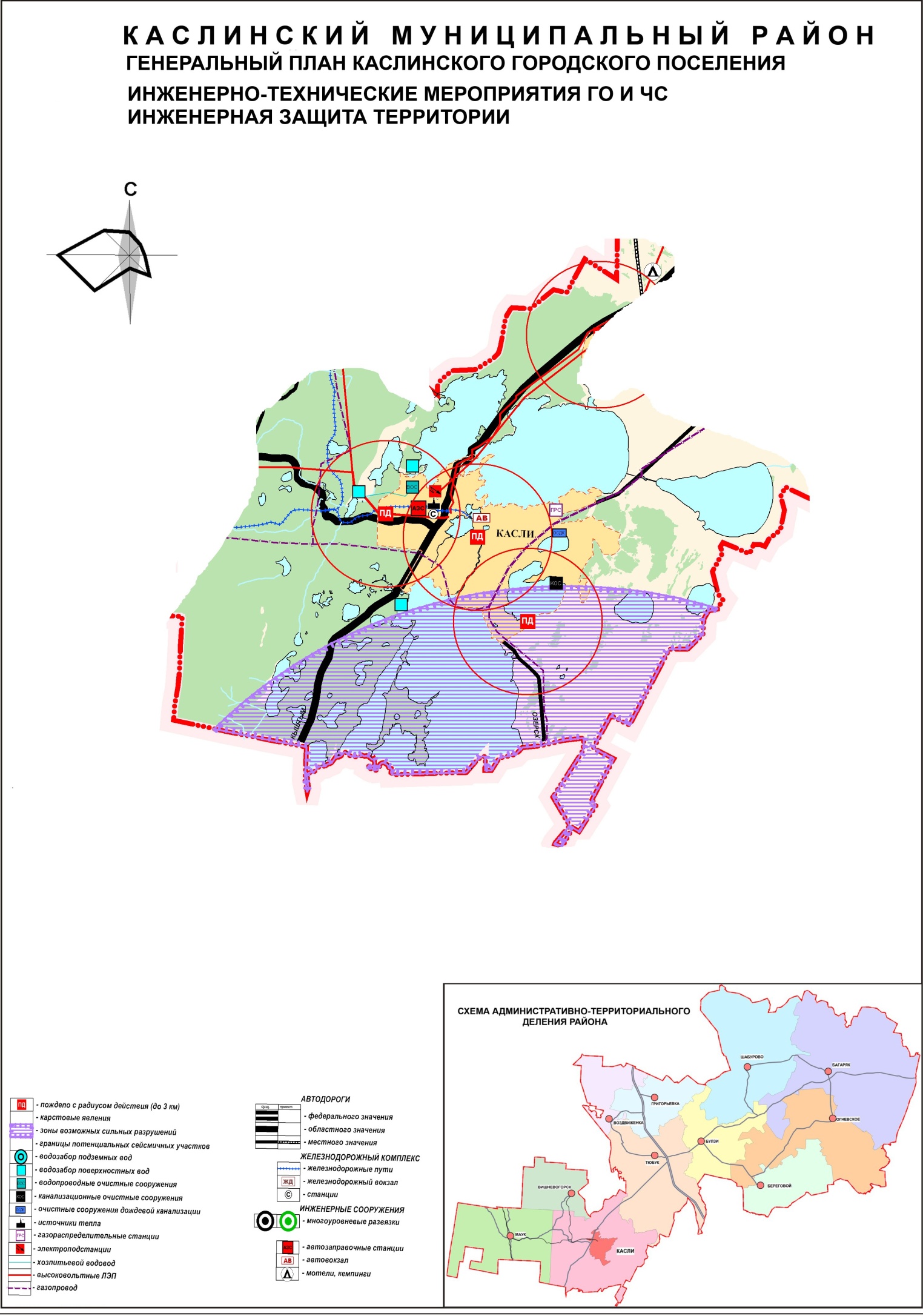
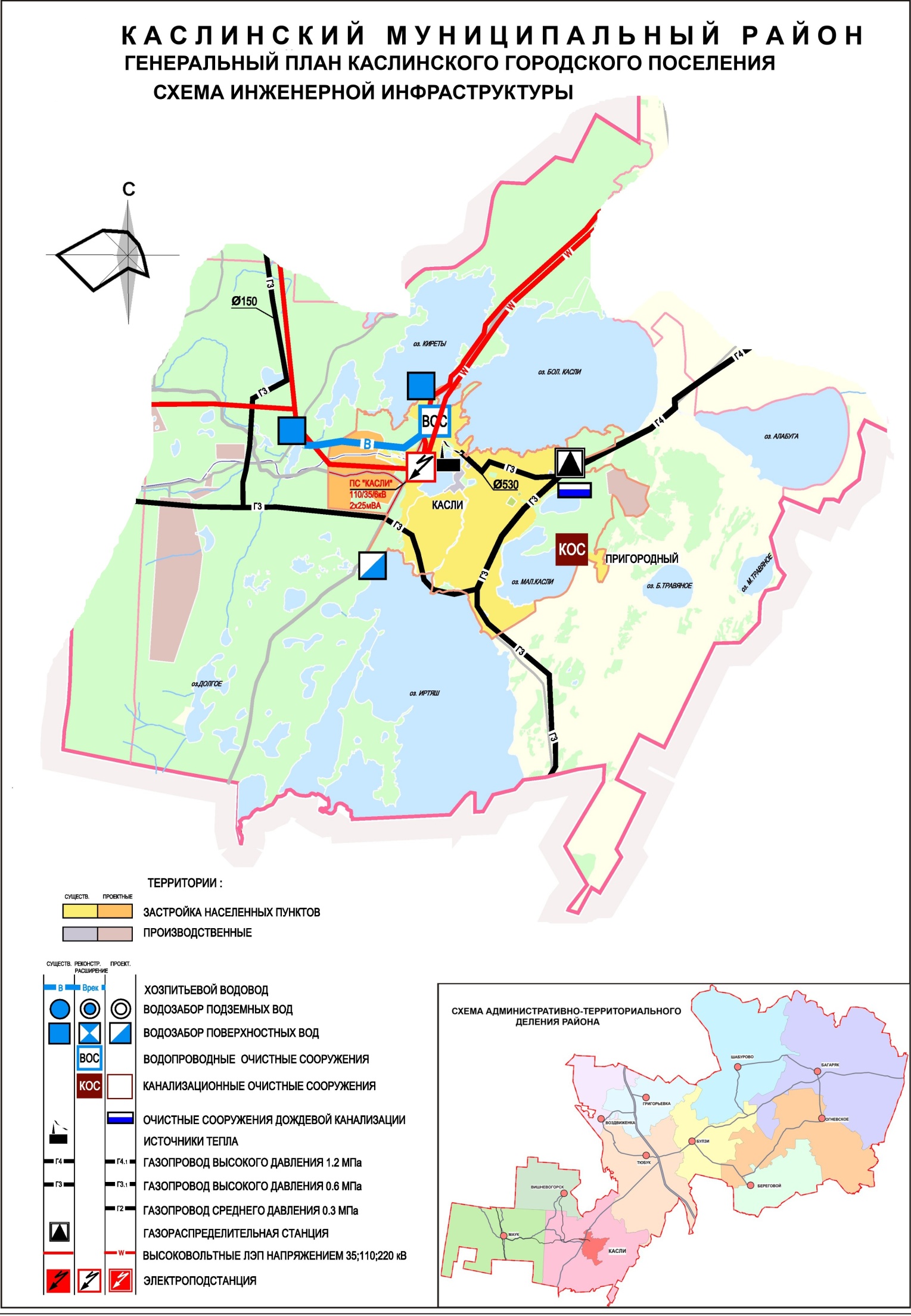
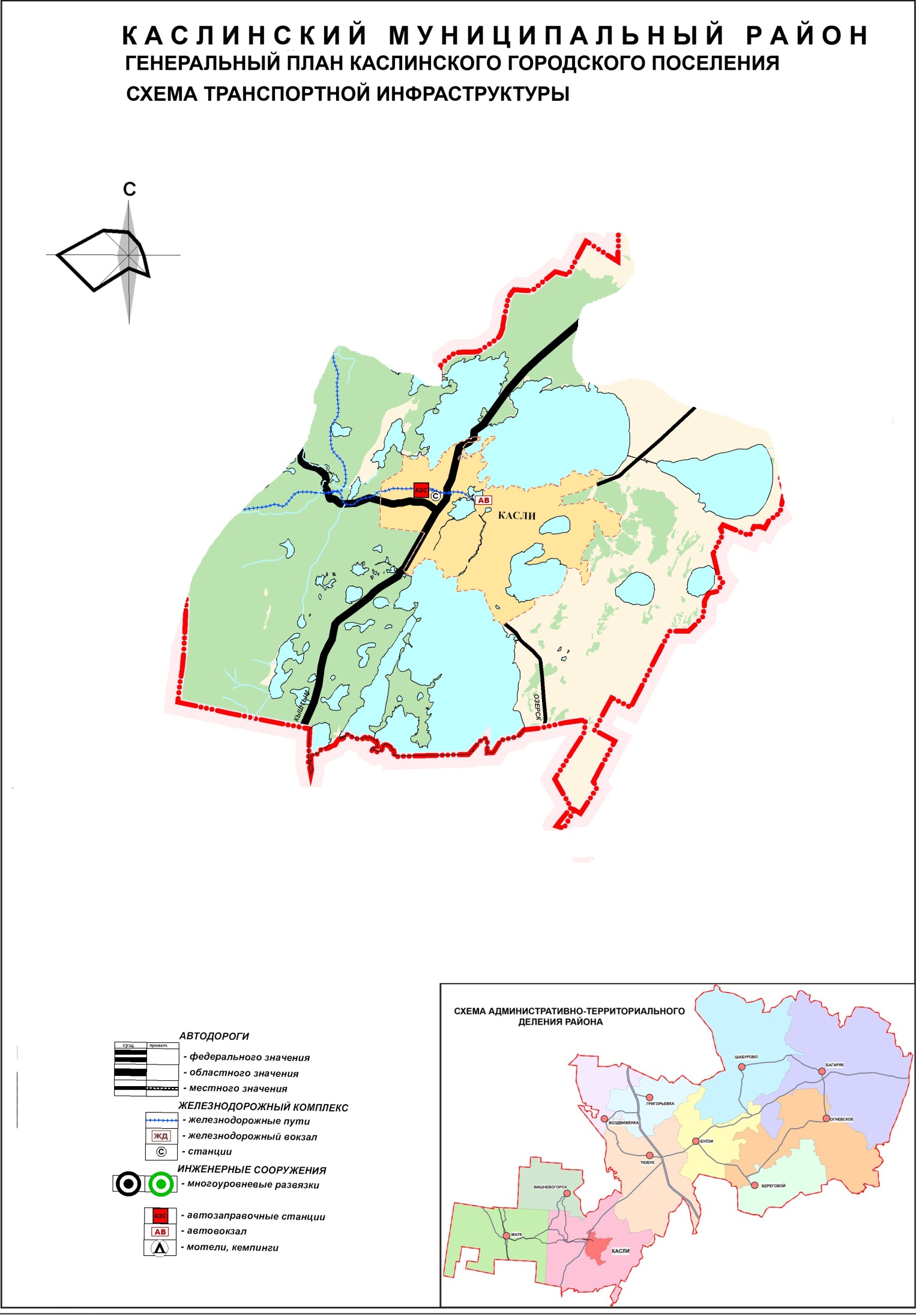
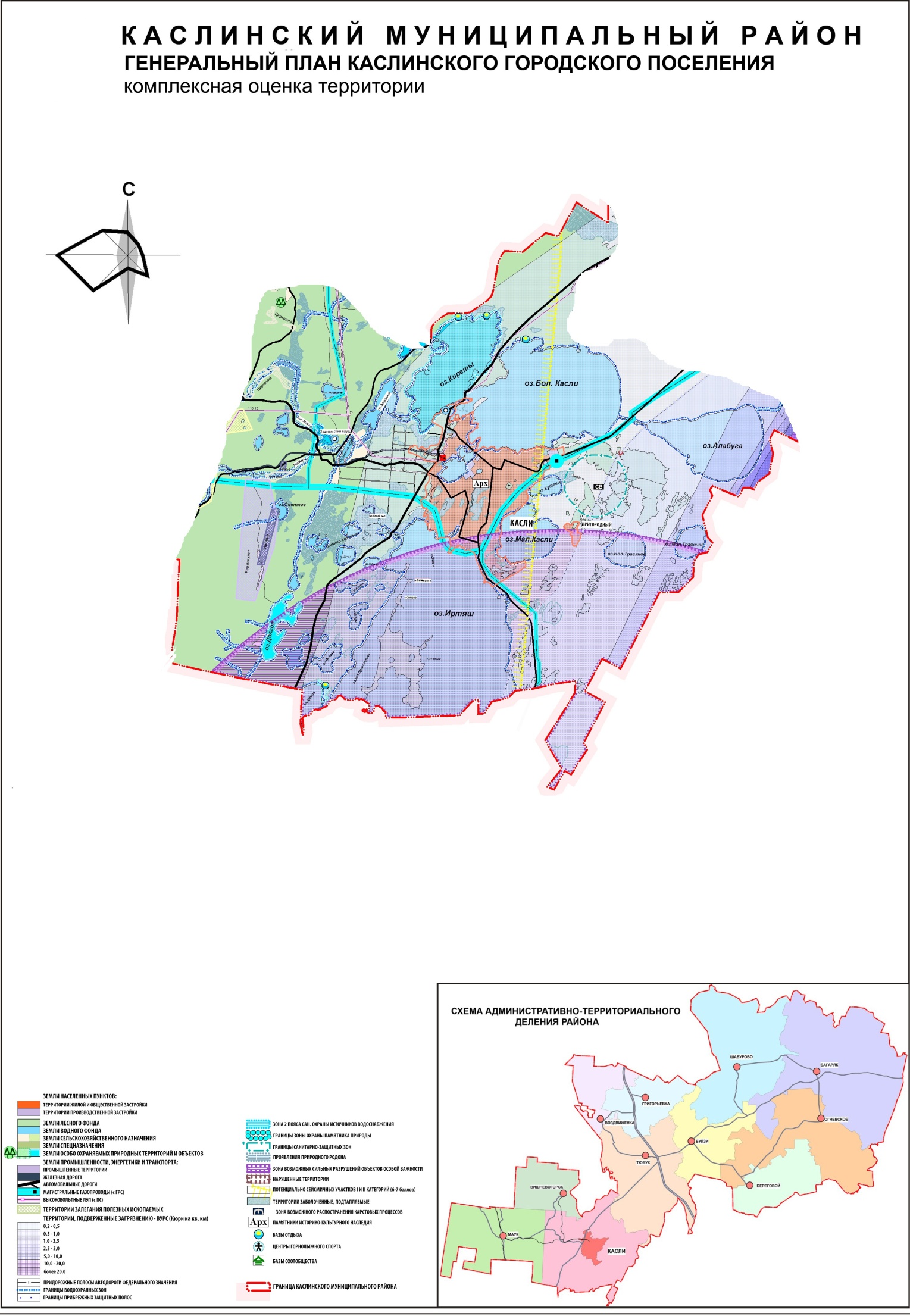
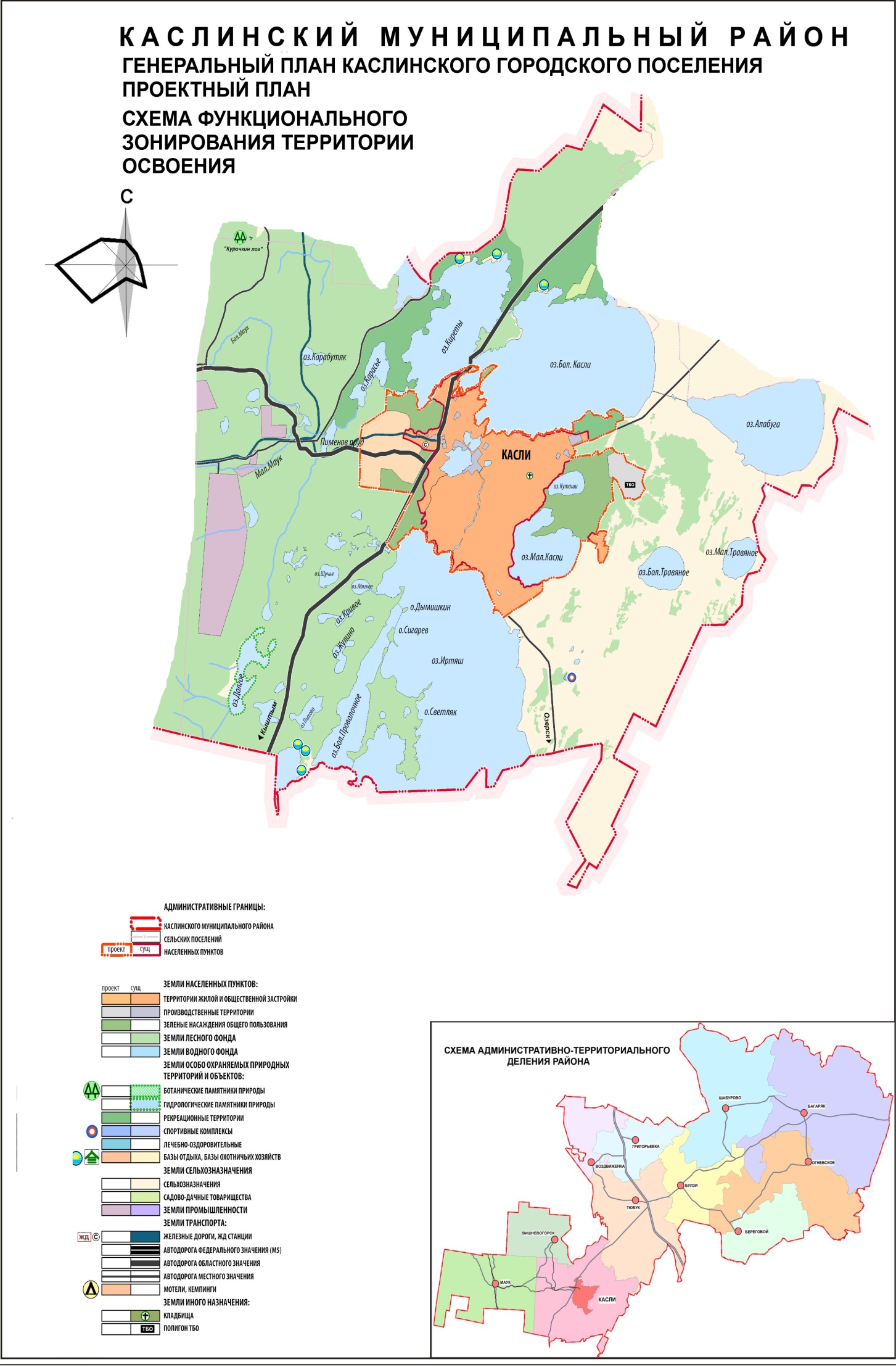
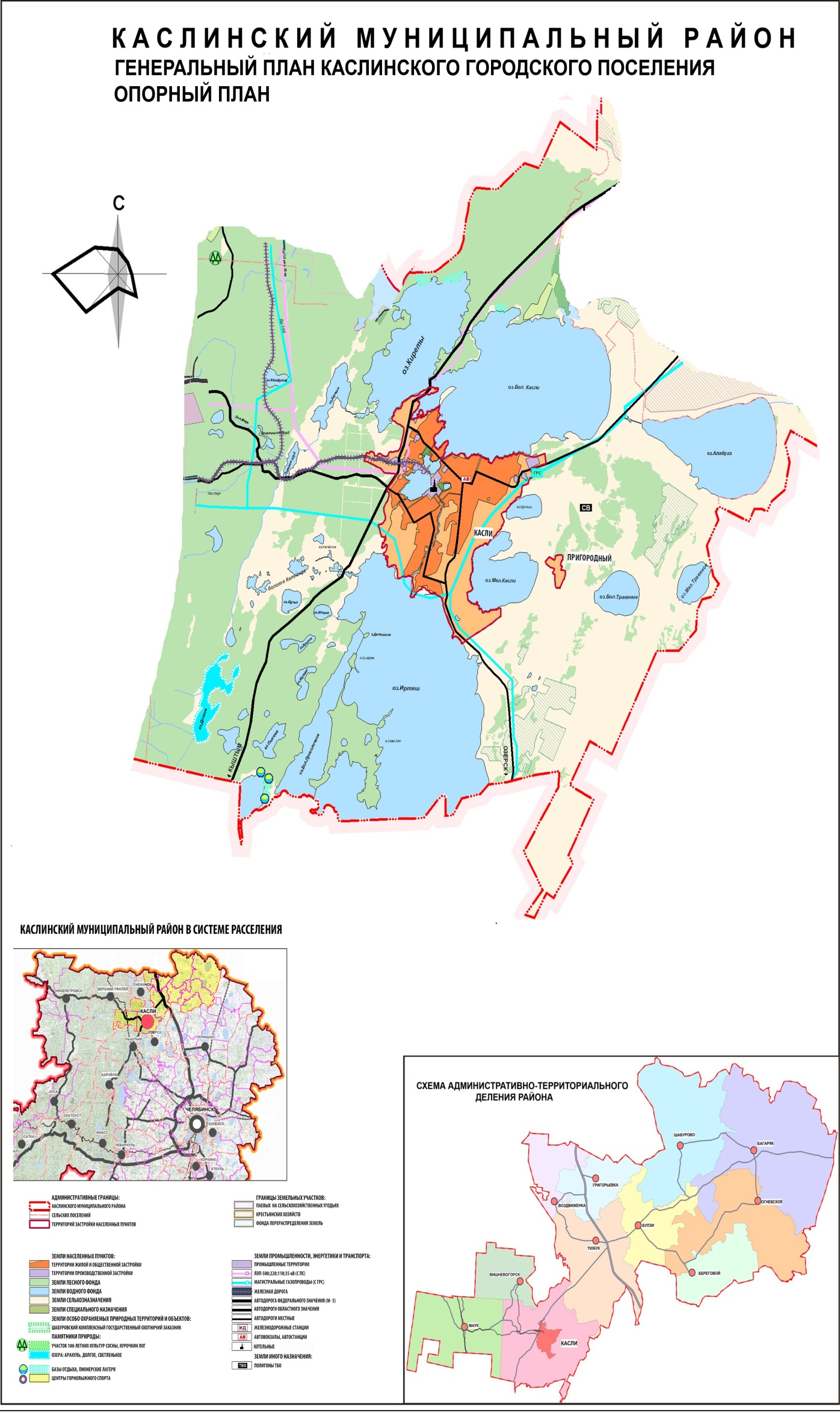
* разрывы между селитебной зоной и производственными территориями – магистралями, санитарно-защитными зонами;
* членение селитебной территории на жилые образования, соединенные между собой водно-зелеными пространствами – на 3 планировочных района с численностью населения в них в пределах 1,5 – 10,1 тыс. чел.;
* единая система озеленения территории – внутриквартальное озеленение, скверы, бульвары, парки, ландшафтные парки, используемая как противопожарные разрывы;
* развитие жилищного фонда и сети культурно-бытового назначения (с расселением до 65% населения города в усадебной и блокированной застройке с придомовыми земельными участками). На территории города необходимо разместить дополнительно 6 СЭП (с учетом имеющихся 7 СЭП), которые, по требованиям ИТМ ГО, должны быть обеспечены защитными сооружениями. Для оповещения населения о ЧС в городе необходимо установить дополнительно 16 э/сирен на селитебной территории, исходя из зоны действия одной электро-сирены 350-450 метров (с учетом имеющихся 11 э/сирен);
* оснащенность города медико-профилактическими учреждениями (центральная районная больница на 339 коек, поликлиники с общей вместимостью на 1120 посещений в смену, аптеки, станция скорой медицинской помощи на 7 автомашин);
* обеспечение надежности газоснабжения развитием системы распределительных газопроводов высокого, среднего и низкого давления, выполненных подземно и по кольцевой схеме; с установкой в основных узловых точках (на выходе из ГРС, перед опорным ГРП) отключающих устройств, срабатывающих от давления ударной волны, а также устройство перемычек между тупиковыми газопроводами; тепло-, электроснабжения – реконструкцией существующих источников и распределительных сетей, строительством сетей и сооружений в районах новой застройки. Устойчивость систем теплоснабжения и электроснабжения повышает наличие собственных источников – пристроенных к зданиям котельных и КТПН;
* строительство водозаборных и водопроводных сооружений (водоснабжение из подземных источников – подземные воды «Каслинского» участка, водоснабжение из Зацепинского пруда на р. Б. Маук); развитие водопроводных сетей с установкой пожарных гидрантов, обеспечивающих нужды пожаротушения, с хранением необходимого пожарного объема воды в резервуарах водопроводных сооружений города; сети кольцевые;
* устройство пирсов на водоемах (25 шт.) для забора воды на пожаротушение (через каждые 500 м береговой полосы водных объектов города);
* строительство пожарного депо на 6 автомашин в дополнение к существующему пождепо на 6 а/машин в центральной части города, что обеспечит доступ пожарных машин до любой точки застройки при затратах времени следования не более 10 минут;
* дальнейшее развитие улично-дорожной сети со строительством улиц с твердым покрытием (ширина проезжей части улиц – не менее 7 м), обеспечивающей транспортное сообщение между жилыми, производственными и рекреационными зонами, а также выходы на внешние направления, в частности, на Челябинск и Екатеринбург; существующий автовокзал сохраняется, заправка легкового автотранспорта – на существующих АЗС, техническое обслуживание – на существующей СТО. Система магистралей и транспорта направлена на повышение устойчивости функционирования города, на организацию защиты населения, ввода подразделений РСЧС для спасательных, восстановительных работ по ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций.

**20.** **ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ   
ПРОЕКТА**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №№ п/п | Показатели | Един.  измер. | Современное состояние | Расчетный срок |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 6 |
| **1** | **Территория Каслинского района** |  | 278636,8/ 100,0 | 278636,8/ 100,0 |
| 1.1 | **Каслинское городское поселение** | га | **2016** | **3859** |
|  | г.Касли, в т.ч. п.Пригородный | -"- | 2016 | 3859 |
| **2** | **Численность населения** **поселения** | тыс. чел | **18,431** | **21,0** |
|  | г.Касли, в т.ч. п.Пригородный | -"- | 18,431 | 21,0 |
| **3** | **Жилищный фонд** населенных пунктов поселения | га | **402,3** | **772,3** |
|  | г.Касли, в т.ч. п.Пригородный |  | 402,3 | 772,3 |
| 3.1 | Территория для планируемого объема стр-ва/ в т. ч. для дачного стр-ва, га | га. | 108 | -- |
|  | г.Касли, в т.ч. п.Пригородный | -"- | 108 | - |
| **4** | **Объекты культурно-бытового назначения** |  |  |  |
| 4.1 | Детские дошкольные учрежд. – всего/1000 чел. | мест | 598 | 1470 |
| 4.2 | Общеобразовательные школы – всего/ 1000 чел. | -"- | 2753 | 3360 |
| 4.3 | Поликлиники – всего/1000 чел. | посещений в смену | 799 | 735 |
| 4.4 | Магазины –  всего/1000 чел. | тыс. м2 торг. площади | 7,4 | 5,9 |
| 4.5 | Культурно-досуговые центры – всего/1000чел. | мест | 700 | 1680 |
| **5** | **Транспортная инфраструктура по Каслинскому району** |  |  |  |
| 5.1 | Протяженность авто- дорожной сети, всего | км | 584,9 | 644,2 |
|  | в т. ч. автодорога М-5 «Урал» | -"- | 36 | 36 |

\* -  **без учета объемов дачного строительства**

Глава Каслинского городского поселения Ю.Г. Скулыбердин



ПРИЛОЖЕНИЕ 2

к решению Совета депутатов

Каслинского городского поселения

от «26» января 2017 г. № 93

КАСЛИНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ

**КАСЛИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

(1 часть – Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные правила)

**Заказчик: Администрация Каслинского муниципального района**

г.Касли

2016 г.

**СОДЕРЖАНИЕ**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| **часть 1.** | **Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные правила** |
| раздел I | Регулирование землепользования и застройки на территории сельского поселения |
| глава I | Общие положения о землепользовании и застройке в поселении |
| статья 1 | Предмет правил землепользования и застройки |
| статья 2 | Полномочия органов и должностных лиц поселения в сфере землепользования |
| статья 3 | Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки |
| глава II | Градостроительное зонирование территории поселения |
| статья 4 | Градостроительное зонирование территории поселения |
| статья 5 | Градостроительные регламенты |
| раздел II. | Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами. |
| статья 6 | Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства |
| статья 7 | Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами |
| статья 8 | Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| раздел III. | Положение о подготовке документации по планировке территории. |
| глава III. | Подготовка документации по планировке территории поселения органом местного самоуправления |
| статья 9 | Виды документации по планировке территории поселения |
| статья 10 | Порядок подготовки документации по планировке территории поселения |
| статья 11 | Требования к содержанию документации по планировке территории |
| статья 12 | Порядок согласования и утверждения проектов документации по планировке территории |
| статья 13 | Использование территорий общего пользования. Красные линии |
| раздел IV. | Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки. |
| глава IV. | Проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории поселения |
| статья 14 | Общие положения об организации и проведении публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности поселения |
| раздел V | Положение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки поселения |
| Глава V | Внесение изменений в Правила землепользования и застройки поселения |
| статья 15 | Основания для внесения изменений в Правила, порядок рассмотрения предложений и инициатив по внесению изменений в Правила |
| статья 16. | Подготовка и принятие решения о внесении изменений в Правила |
| раздел VI. | Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки. |
| глава VI | Действие правил во времени |
| статья 17 | Порядок действия правил во времени |

**ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА.**

1. **РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ на территории сельского поселения**
   1. **Общие положения о землепользовании и застройке в поселении**
      1. **Предмет правил землепользования и застройки**
         1. Правила землепользования и застройки Каслинского городского поселения Каслинского муниципального района Челябинской области (далее – Правила) являются документом градостроительного зонирования Каслинского городского поселения Каслинского муниципального района Челябинской области (далее–поселение), устанавливающим территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения Правил и внесения в них изменений.
         2. Правила приняты в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Челябинской области, Уставом Каслинского муниципального района и Уставом Каслинского городского поселения, иными муниципальными нормативными правовыми актами поселения.

3. Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территорий муниципальных образований;

3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

4. Правила землепользования и застройки включают в себя:

1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

5. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя положения:

1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;

4) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

5) о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

6. На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

7. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, границы территорий исторических поселений федерального значения, границы территорий исторических поселений регионального значения. Границы указанных зон и территорий могут отображаться на отдельных картах.

8. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, в случае планирования осуществления такой деятельности. Границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте.

9. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) [предельные](consultantplus://offline/ref=03EC4C75CC20612451E05EDE54B84258CF7DE2303425DDED9DE1C73BCEAD8426B6179F5031FEB2F94BD6G) (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с [законодательством](consultantplus://offline/ref=03EC4C75CC20612451E05EDE54B84258CF7DE3323228DDED9DE1C73BCEAD8426B6179F5031FEB6FB4BD0G) Российской Федерации;

4) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

* + 1. **Полномочия органов и должностных лиц поселения в сфере землепользования**
       1. Согласно статье 14 главы 3 Федерального Закона от 06.10.2003г №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» к полномочиям Каслинского городского поселения в сфере регулирования землепользования и застройки в поселении относятся:
          1. утверждение правил землепользования и застройки поселения, внесение в них изменений;
          2. муниципальный земельный контроль в границах поселения;
          3. иные полномочия, отнесенные законодательством о градостроительной деятельности, земельным законодательством, Уставом Каслинского городского поселения, настоящими Правилами к компетенции муниципального района.
       2. Глава поселения издает постановления о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки в поселении.
       3. Глава поселения издает постановления Администрации Каслинского городского поселения по следующим вопросам землепользования и застройки в поселении:
          1. о подготовке проекта правил землепользования и застройки и о подготовке изменений в правила землепользования и застройки;
          2. об утверждении состава и порядка деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки;
          3. о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
          4. о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
          5. об утверждении порядка подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений органов местного самоуправления;
          6. о подготовке документации по планировке территории поселения в пределах компетенции, установленной статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
          7. о развитии застроенных территорий поселения;
          8. о предоставлении физическим и юридическим лицам земельных участков, находящихся в муниципальной собственности поселения, для строительства;
          9. об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд по основаниям и в порядке, предусмотренным гражданским и земельным законодательством Российской Федерации;
          10. о резервировании земель для муниципальных нужд по основаниям и в порядке, предусмотренным земельным законодательством Российской Федерации;
          11. об установлении (отмене) публичных сервитутов в отношении земельных участков, расположенных в границах поселения, в случаях если это необходимо для обеспечения интересов местного самоуправления или местного населения поселения по основаниям;
          12. по иным вопросам, отнесенным к компетенции городского поселения законодательством о градостроительной деятельности и земельным законодательством;
          13. по иным вопросам землепользования и застройки, которые в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, земельным законодательством, Уставом поселения, Правилами, не отнесены к компетенции иных органов местного самоуправления или Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки поселения.
       4. Администрация Каслинского городского поселения осуществляет также следующие полномочия в сфере землепользования и застройки в поселении:
          1. выдает разрешения на строительство объектов капитального строительства при осуществлении строительства и реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения, в пределах компетенции, предусмотренной статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
          2. выдает разрешения на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства при осуществлении строительства и реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения, за исключением случаев, когда разрешение на строительство объекта капитального строительства выдано федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Челябинской области или уполномоченной организацией, указанной в статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
          3. осуществляет контроль за соблюдением Комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки поселения, должностными лицами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности, земельного законодательства, Правил и иных муниципальных правовых актов в сфере землепользования и застройки.
    2. **Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки**

**1. Общие положения**

1.1. Комиссия по подготовке проектов внесения изменений в правила землепользования и застройки Каслинского городского поселения (далее — комиссия) создана в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

1.2. Комиссия в своей деятельности руководствуется Конституцией Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, федеральными законами и законами Челябинской области, Уставом Каслинского городского поселения, решениями Совета депутатов Каслинского городского поселения, постановлениями и распоряжениями администрации Каслинского городского поселения и настоящим Положением.

1.3. Комиссия подотчетна Главе Каслинского городского поселения.

**2.** **Функции комиссии**

2.1. Подготовка проектов внесения изменений в правила землепользования и застройки Каслинского городского поселения.

2.2. Организация и проведение публичных слушаний по следующим вопросам:

— проекты внесения изменений в правила землепользования и застройки Каслинского городского поселения;

— предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

— предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

— проекты планировки территорий и проекты межевания территорий, подготовленные в составе документации по планировке территории;

— изменение одного вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства на другой вид разрешенного использования до момента утверждения правил землепользования и застройки.

2.3. Подготовка заключений о результатах публичных слушаний по указанным вопросам, а также рекомендаций в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2.4. Иные вопросы в соответствии с действующим законодательством.

**3. Порядок работы комиссии**

3.1. Комиссия обеспечивает организацию и проведение публичных слушаний в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3.2. Комиссия осуществляет свою деятельность путем проведения очередных и внеочередных заседаний. Очередные заседания комиссии проводятся не реже одного раза в три месяца. Внеочередные заседания комиссии могут проводиться по инициативе председателя комиссии или половины членов комиссии.

3.3. Председатель комиссии, осуществляет общее руководство работой комиссии, подписывает документы, подготовленные комиссией, назначает очередные и внеочередные заседания комиссии.

3.4. Комиссия самостоятельно определяет порядок своей работы путем составления плана работы комиссии. Время, место и повестка дня очередного заседания определяются председателем. Члены комиссии уведомляются о месте, дате и времени проведения заседания комиссии телефонограммой не позднее, чем за три дня до назначенной даты.

3.5. Заседания комиссии правомочны, если на них присутствуют не менее половины членов комиссии от общего числа членов комиссии. Решения комиссии принимаются простым большинством голосов от числа членов комиссии, участвующих в заседании. В случае равенства голосов при принятии решения голос председателя комиссии является решающим.

3.6. Члены комиссии участвуют в заседаниях комиссии лично, без права передоверия.

3.7. Решения комиссии оформляются протоколом, который подписывается председателем комиссии и секретарем комиссии.

3.8. В целях дополнительной проработки вопросов, являющихся предметом рассмотрения комиссии, могут создаваться рабочие группы с участием членов комиссии, специалистов (экспертов) в сфере градостроительной деятельности, а также лиц, заинтересованных в решении рассматриваемых вопросов. Деятельность рабочих групп организуется председателем комиссии.

**4. Комиссия имеет право:**

4.1. Привлекать специалистов учреждений и организаций для разработки проектов внесения изменений в правила землепользования и застройки Каслинского городского поселения, проведения публичных слушаний по вопросам, указанным в настоящем Положении.

4.2. Запрашивать документы, материалы, необходимые для осуществления работы комиссии.

4.3. Контролировать исполнение принятых решений комиссии.

4.4. Осуществлять подготовку предложений Главе Каслинского городского поселения по вопросам, связанным с деятельностью комиссии.

4.5. Осуществлять иные права, связанные с деятельностью комиссии, в соответствии с действующим законодательством.

**5. Ответственность комиссии**

5.1. За исполнение своих функций и полномочий комиссия несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

* 1. **Градостроительное зонирование территории** **поселения**
     1. **Градостроительное зонирование территории поселения**
        1. Правила устанавливают градостроительное зонирование территории поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.
        2. Территориальные зоны устанавливаются на карте градостроительного зонирования территории поселения в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации.
        3. Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка только к одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования поселения.
     2. **Градостроительные регламенты**
        1. Для всех территориальных зон поселения Правилами устанавливаются градостроительные регламенты, включающие:
           1. виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
           2. предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
           3. ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.
        2. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования территории поселения, за исключением случаев, предусмотренных частями 4, 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
        3. Разрешенное использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Челябинской области или постановлением Администрации поселения в соответствии с положениями федеральных законов регулирующими разграничение полномочий между федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления по управлению такими земельными участками.
        4. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства обязаны соблюдать:
           1. градостроительный регламент, установленный Правилами применительно к территориальной зоне, в границах которой расположен земельный участок или иное недвижимое имущество;
           2. ограничения, установленные применительно к зонам с особыми условиями использования территорий, – в случаях, когда земельный участок или иное недвижимое имущество расположены в границах данных зон;
           3. иные ограничения по использованию недвижимого имущества, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов);
           4. технические регламенты, нормативы градостроительного проектирования и иные обязательные требования, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации;
           5. положения основной части утвержденного проекта планировки территории.

**Раздел II. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.**

* + 1. **Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства**
       1. Применительно к каждой территориальной зоне градостроительными регламентами устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.
       2. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:
          1. основные виды разрешенного использования;
          2. условно разрешенные виды использования;
          3. вспомогательные виды разрешенного использования (допускаются только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, и осуществляются совместно с ними).
       3. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства выбираются правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований, за исключением случаев, предусмотренных частью 4 настоящей статьи.
       4. Выбор основных и вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, правообладателями которых являются органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, а также государственные и муниципальные унитарные предприятия, осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
       5. Допускается осуществление двух и более разрешенных видов использования в пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного объекта капитального строительства, при условии соблюдения требований технических регламентов, строительных, санитарных, экологических и противопожарных норм и правил, иных требований, предъявляемых законодательством Российской Федерации. В объектах капитального строительства, сочетающих различные виды использования, помещения, предполагающие нежилые виды использования, должны располагаться под помещениями жилого назначения.
       6. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимого имущества в пределах отдельных земельных участков (объекты электро-, водо-, газоснабжения, водоотведения, телефонизации) являются разрешенными применительно ко всем территориальным зонам, при условии соответствия техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим и противопожарным нормам и правилам, иным требованиям, предъявляемым законодательством Российской Федерации к указанным объектам.
    2. **Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**
       1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.
       2. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования, отнесенный градостроительным регламентом к перечню основных или вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства без дополнительных согласований и разрешений, за исключением случаев, предусмотренных частью 4 статьи 6 Правил.
       3. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования, отнесенный градостроительным регламентом к перечню условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства в порядке, предусмотренном статьей 8 Правил.
       4. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования, не предусмотренный градостроительным регламентом, осуществляется путем внесения изменений в Правила в порядке, предусмотренном главой V Правил.
       5. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.
    3. **Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**
       1. 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), разрешение на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – разрешение на отклонение) направляет заявление о предоставлении соответствующего разрешения в Комиссию в порядке, установленном частями 4 - 8 настоящий статьи Правил.
       2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, разрешения на отклонение подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, предусмотренном [главой IV](#_Общие_положения_об) Правил в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.
       3. На основании заключения о результатах публичных слушаний Комиссия в срок, не превышающий десяти дней со дня опубликования заключения, осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, разрешение на отклонение или об отказе в предоставлении таких разрешений и направляет их Главе поселения. Рекомендации Комиссии должны учитывать результаты публичных слушаний и быть мотивированными.
       4. Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, разрешения на отклонение направляется физическими и (или) юридическими лицами в Комиссию и должно содержать следующую информацию:
          1. фамилия, имя, отчество, место жительства заявителя, данные документа, удостоверяющего личность гражданина Российской Федерации, номер контактного телефона - в случае подачи заявления физическим лицом;
          2. фамилия, имя, отчество, место жительства заявителя, данные документа, удостоверяющего личность гражданина Российской Федерации, дата и государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации индивидуального предпринимателя, идентификационный номер налогоплательщика, номер контактного телефона - в случае подачи заявления индивидуальным предпринимателем;
          3. полное наименование, организационно-правовая форма и место нахождения заявителя, дата и государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица, идентификационный номер налогоплательщика, номер контактного телефона и факса - в случае подачи заявления юридическим лицом;
          4. данные о земельном участке и объекте капитального строительства, для которых испрашивается условно разрешенный вид использования, отклонение от предельных параметров (адрес, кадастровый (условный) номер, площадь, высота и этажность объекта капитального строительства, сведения о сетях инженерно-технического обеспечения);
          5. сведения о правах заявителя и правоустанавливающих документах на земельный участок и объект капитального строительства, для которых испрашивается условно разрешенный вид использования, отклонение от предельных параметров;
          6. испрашиваемый заявителем условно разрешенный вид использования, испрашиваемое заявителем отклонение от предельных параметров;
          7. обоснование необходимости предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, в том числе сведения о планируемой деятельности и (или) объектах капитального строительства, которые планируется построить или реконструировать, а также сведения о воздействии указанной деятельности и объектов на окружающую среду, о соответствии санитарно-эпидемиологическим требованиям, требованиям технических регламентов;
          8. обоснование необходимости предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров, в том числе описание характеристик земельного участка, неблагоприятных для застройки, а также подтверждение соответствия испрашиваемых отклонений требованиям технических регламентов;
          9. сведения о соседних земельных участках и объектах капитального строительства, на них расположенных, с указанием их адресов и правообладателей;
          10. подтверждение готовности нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, предусмотренных настоящей статьей.
       5. К заявлению, предусмотренному частью 4 настоящей статьи, должны прилагаться следующие документы:
          1. копии документов, удостоверяющих личность заявителя - физического лица, либо выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей - для индивидуальных предпринимателей или выписка из единого государственного реестра юридических лиц - для юридических лиц;
          2. кадастровый паспорт земельного участка и технический план объекта капитального строительства, для которых испрашивается условно разрешенный вид использования, отклонение от предельных параметров, либо нотариально заверенные копии указанных документов;
          3. нотариально заверенные копии правоустанавливающих документов, удостоверяющих права заявителя на земельный участок и объект капитального строительства, для которых испрашивается условно разрешенный вид использования, отклонение от предельных параметров;
          4. документы, подтверждающие обстоятельства, указанные в пунктах 7 и 8 части 4 настоящей статьи;
          5. ситуационный план, фиксирующий расположение соседних земельных участков и объектов капитального строительства, на них расположенных, с указанием их адресов;
          6. доверенность – в случае подачи заявления представителем заявителя – физического лица, индивидуального предпринимателя, или представителем заявителя – юридического лица, если представитель заявителя не является в соответствии с выпиской из единого государственного реестра юридических лиц лицом, имеющим право действовать от имени юридического лица без доверенности.
       6. Заявление и документы, предусмотренные частями 4 и 5 настоящей статьи, подаются в Комиссию заявителем или его представителем лично либо направляется по почте заказным письмом с уведомлением о вручении. В последнем случае днем получения Комиссией заявления считается день вручения заказного письма.
       7. Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в пунктах 2, 3 части 5 настоящей статьи запрашиваются Комиссией в государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Челябинской области, правовыми актами поселения, если заявитель не представил указанные документы самостоятельно.
       8. Документы, указанные в части 7 настоящей статьи, направляются заявителем самостоятельно, если указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
       9. Комиссия рассматривает заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров в течение пяти рабочих дней со дня поступления такого заявления.
       10. По результатам рассмотрения Комиссией заявления подготавливается заключение, содержащее одну из следующих рекомендаций:

о назначении публичных слушаний;

о невозможности назначения публичных слушаний.

* + - 1. Заключение Комиссии с рекомендацией о невозможности назначения публичных слушаний может быть принято только при наличии одного или нескольких из следующих условий:
         1. заявление подано с нарушением требований, установленных настоящей статьей;
         2. заявление содержит недостоверную информацию;
         3. у заявителя отсутствуют права на земельный участок и объект капитального строительства, для которых испрашивается условно разрешенный вид использования, отклонение от предельных параметров.
      2. Глава поселения не позднее трех дней со дня получения заключения Комиссии, предусмотренного частью 8 настоящей статьи, издает постановление администрации района о назначении публичных слушаний или о невозможности назначения публичных слушаний.
      3. Не позднее десяти дней со дня принятия постановления о назначении публичных слушаний, Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, разрешения на отклонение правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

**Раздел III. Положение о подготовке документации по планировке территории.**

* 1. **Подготовка документации по планировке территории поселения органом местного самоуправления**
     1. **Виды документации по планировке территории поселения**
        1. Планировка территории поселения осуществляется посредством разработки следующей документации по планировке территории:
           1. проектов планировки как отдельных документов;
           2. проектов планировки с проектами межевания в их составе;
           3. проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;
           4. проектов межевания как отдельных документов;
           5. проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;
           6. градостроительных планов земельных участков как отдельных документов.
        2. Разработка проекта межевания территории в виде отдельного документа или проекта межевания территории с градостроительными планами земельных участков в его составе допускается только при наличии утвержденного в установленном порядке проекта планировки данной территории.
        3. При разработке документации по планировке территории в целях размещения, строительства, реконструкции линейного объекта разрабатывается проект планировки территории с проектом межевания в его составе.
        4. Разработка документации по планировке территории осуществляется с учётом требований статей 42 – 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
     2. **Порядок подготовки** **документации по планировке территории поселения**

Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации, за исключением случая, если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории.

Подготовка документации по планировке территории в границах таких земельных участков или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в подготовке документации по планировке территории, обращается на имя Главы Каслинского городского поселения с заявлением о подготовке документации по планировке соответствующей территории. В заявлении должна быть указана цель разработки документации по планировке территории.

Перечень прилагаемых к заявлению документов, необходимых для принятия решения о подготовке документации по планировке территории, включает:

1) свидетельство о государственной регистрации (для юридических лиц);

2) документ, удостоверяющий личность инициатора (паспорт гражданина Российской Федерации, временное удостоверение личности) (для физических лиц).

Документы, прилагаемые к заявлению, представляются в подлинниках либо в форме копий документов, заверенных надлежащим образом. Подлинность копий документов может быть удостоверена:

- нотариально;

- юридическими лицами - подписью единоличного исполнительного органа юридического лица (генерального директора, директора) с расшифровкой должности, указанием фамилии и инициалов, а также с проставлением печати юридического лица;

- физическими лицами - личной подписью с указанием фамилии и инициалов;

- представителями юридических и физических лиц, действующими на основании доверенности, при наличии в выданной доверенности такого полномочия - личной подписью с указанием фамилии и инициалов, а также реквизитов доверенности (даты выдачи, номера).

По результатам рассмотрения заявления администрация Каслинского городского поселения в срок до 30 (тридцати) дней осуществляет:

- подготовку проекта правового акта администрации Каслинского городского поселения о подготовке документации по планировке территории, обязательным приложением к которому является задание на разработку документации по планировке территории;

- передачу указанного проекта правового акта на согласование уполномоченными лицами и утверждение Главой Каслинского городского поселения;

- направление мотивированного отказа в подготовке документации по планировке территории, содержащего исчерпывающий перечень оснований, препятствующих подготовке документации по планировке территории, при их наличии.

Отказ в подготовке документации по планировке территории может быть обжалован в судебном порядке.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании правового акта администрации Каслинского городского поселения.

В случае поступления заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, с которыми заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории, администрация Каслинского городского поселения в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней со дня поступления указанного заявления готовит проект правового акта администрации Каслинского городского поселения о подготовке документации по планировке территории.

Правовой акт администрации Каслинского городского поселения о подготовке документации по планировке территории принимается администрацией Каслинского городского поселения и подлежит обнародованию в порядке, установленном для официального обнародования муниципальных правовых актов, в течение 3 (трех) дней со дня принятия такого правового акта и размещается на официальном сайте администрации Каслинского городского поселения в сети Интернет.

Со дня опубликования правового акта администрации Каслинского городского поселения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе предоставить в администрацию Каслинского городского поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

После процедуры утверждения правового акта администрации Каслинского городского поселения о подготовке документации по планировке территории, в течение 3 (трех) дней заявитель получает один экземпляр правового акта администрации Каслинского городского поселения о подготовке документации по планировке территории.

Со дня издания правового акта администрации Каслинского городского поселения о подготовке документации по планировке территории на всех заинтересованных лиц, имеющих намерение подготовить документацию по планировке соответствующей территории за свой счет, распространяется общий порядок, утвержденный настоящим

Заинтересованные лица имеют право обратиться за получением задания на разработку документации по планировке территории в порядке, установленном настоящим Положением, а также обязаны проинформировать администрацию Каслинского городского поселения о намерении проведения работ по разработке документации по планировке территории с целью направления им поступивших предложений о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

Администрация Каслинского городского поселения обеспечивает подготовку документации по планировке территории на основании требований законодательства Российской Федерации, Генерального [плана](consultantplus://offline/ref=CC2FE61340AF8959C31E14A454B1B002D75297C501BD7C73A0B9AB8491390C04160130DBFBFC083619416AiES0D) поселения или населенного пункта и [Правил](consultantplus://offline/ref=CC2FE61340AF8959C31E14A454B1B002D75297C501BA7A71A1B6F68E99600006110E6FCCFCB5043719416AE1i7S0D) землепользования и застройки.

Задание на подготовку документации по планировке территории включает следующую информацию:

1) ситуационный план территории;

2) регламенты использования территории в соответствии с [Правилами](consultantplus://offline/ref=CC2FE61340AF8959C31E14A454B1B002D75297C501BA7A71A1B6F68E99600006110E6FCCFCB5043719416AE1i7S0D) землепользования и застройки;

3) требования по обеспечению уровня автомобилизации, соответствия нормам жилищной обеспеченности, нормам обеспеченности в детских дошкольных и школьных учреждениях, принятым в сельском поселении;

4) иные требования, которые могут быть установлены в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, генеральных планов сельских поселений и населенных пунктов, [Правил](consultantplus://offline/ref=CC2FE61340AF8959C31E14A454B1B002D75297C501BA7A71A1B6F68E99600006110E6FCCFCB5043719416AE1i7S0D) землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

**Статья 11. Требования к содержанию документации по планировке территории**

Подготовленный проект документации по планировке территории предоставляется разработчиком для проверки в комиссию по подготовке правил землепользования и застройки.

Подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории [осуществляется](consultantplus://offline/ref=DE5B340DBC092D48FD8F211CA6D51B39310844C9C131892FD943FC22B05081BE43EBABEED1DDtAH) в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных правилами землепользования и застройки территориальных зон и (или) установленных схемой территориального планирования Каслинского муниципального района, генеральным планом поселения, функциональных зон.

При подготовке документации по планировке территории до установления границ зон с особыми условиями использования территории учитываются размеры этих зон и ограничения по использованию территории в границах таких зон, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости;

2) с использованием цифровых топографических карт, цифровых топографических планов, требования к которым устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий.

Виды инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, порядок их выполнения, а также случаи, при которых требуется их выполнение, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Состав материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственном фонде материалов и данных инженерных изысканий, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, а также форма и порядок их представления устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Инженерные изыскания для подготовки документации по планировке территории выполняются в целях получения:

1) материалов о природных условиях территории, в отношении которой осуществляется подготовка такой документации, и факторах техногенного воздействия на окружающую среду, прогнозов их изменения в целях обеспечения рационального и безопасного использования указанной территории;

2) материалов, необходимых для установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, уточнения их предельных параметров, установления границ земельных участков;

3) материалов, необходимых для обоснования проведения мероприятий по организации поверхностного стока вод, частичному или полному осушению территории и других подобных мероприятий (далее - инженерная подготовка), инженерной защите и благоустройству территории.

Состав и объем инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории, метод их выполнения устанавливаются с учетом требований технических регламентов программой инженерных изысканий, разработанной на основе задания в зависимости от вида и назначения объектов капитального строительства, размещение которых планируется в соответствии с такой документацией, а также от сложности топографических, инженерно-геологических, экологических, гидрологических, метеорологических и климатических условий территории, степени изученности указанных условий.

Результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки документации по планировке территории, могут быть использованы для подготовки проектной документации объектов капитального строительства, размещаемых в соответствии с указанной документацией.

Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

а) красные линии;

б) границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

2) положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. Для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения;

3) положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

Материалы по обоснованию проекта планировки территории содержат:

1) карту (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения с отображением границ элементов планировочной структуры;

2) результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ программой инженерных изысканий;

3) обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

4) схему организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети;

5) схему границ территорий объектов культурного наследия;

6) схему границ зон с особыми условиями использования территории;

7) обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения;

8) схему, отображающую местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;

9) варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах);

10) перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне;

11) перечень мероприятий по охране окружающей среды;

12) обоснование очередности планируемого развития территории;

13) схему вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории;

14) иные материалы для обоснования положений по планировке территории.

На схеме расположения элемента планировочной структуры показываются: границы проектируемой территории, территориальные зоны в соответствии с документами градостроительного зонирования, основные планировочные и транспортно-коммуникационные связи.

На схеме использования территории в период подготовки проекта планировки территории показываются: существующая застройка с характеристикой зданий и сооружений по назначению, этажности и капитальности; границы землевладений и землепользования; планировочные ограничения; уличная сеть; транспортные сооружения; сооружения и коммуникации инженерной инфраструктуры; границы отвода участков под все виды строительства и благоустройства; действующие и проектируемые красные линии, красные линии, подлежащие отмене, линии регулирования застройки и иные линии градостроительного регулирования, зоны с особыми условиями использования территории.

Разбивочный чертеж красных линий выполняется в соответствии с [Инструкцией](consultantplus://offline/ref=CC2FE61340AF8959C31E15BC47DDEF09D95ECFC80BEC2526ABB3FEiDSCD) о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации (РДС 30-201-98), принятой [Постановлением](consultantplus://offline/ref=CC2FE61340AF8959C31E15BC47DDEF09DD5CC1CE0BEC2526ABB3FEiDSCD) Госстроя РФ от 06.04.2008 N 18-30.

На схеме организации улично-дорожной сети показываются: классификация дорог и улиц; хозяйственные проезды; сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспортных средств (в том числе подземные); остановочные пункты всех видов общественного транспорта; транспортные сооружения (эстакады, путепроводы, мосты, тоннели, пешеходные переходы); основные пути пешеходного движения.

На схеме вертикальной планировки и инженерной подготовки территории показываются: вертикальная планировка территории (существующие и проектные отметки по осям проезжих частей в местах пересечения улиц и проездов и в местах перелома продольного профиля, проектные продольные уклоны); проектируемые мероприятия по инженерной подготовке территорий (организация отвода поверхностных вод), сооружения инженерной защиты территории от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

На схеме размещения инженерных сетей и сооружений показываются существующие сохраняемые, реконструируемые, ликвидируемые и проектируемые трассы внемикрорайонных сетей и сооружений водопровода, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телевидения, радио и телефона, места присоединения этих сетей к магистральным линиям и сооружениям; размещение пунктов управления системами инженерного оборудования; существующие и проектируемые крупные подземные сооружения. Схема размещения инженерных сетей и сооружений при необходимости может быть представлена отдельными схемами, относящимися к разным видам инженерного обеспечения территории.

Пояснительная записка должна содержать данные об эколого-градостроительной ситуации и природно-климатических условиях, существующем использовании территории, состоянии фонда жилых и общественных зданий, памятников истории и культуры, инженерной и транспортной инфраструктур, благоустройства территории и других ограничениях; обоснования проектных архитектурно-планировочных решений, развития инженерной и транспортной инфраструктур; предложения по организации социального и культурно-бытового обслуживания населения; предложения по режиму использования зон охраны памятников истории и культуры, последовательности осуществления мероприятий, предусмотренных проектом; обоснование положений, касающихся защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности; основные технико-экономические показатели и иные обоснования проектных решений.

Проект планировки территории является основой для разработки проекта межевания территории.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования Каслинского муниципального района, генеральным планом поселения, функциональной зоны.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.

**Основная часть проекта межевания** **территории** включает в себя текстовую часть и чертежи межевания территории.

Текстовая часть проекта межевания территории включает в себя:

1) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;

2) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории.

На чертежах межевания территории отображаются:

1) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;

2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории;

3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

5) границы зон действия публичных сервитутов.

**Материалы по обоснованию проекта межевания** территории включают в себя чертежи, на которых отображаются:

1) границы существующих земельных участков;

2) границы зон с особыми условиями использования территорий;

3) местоположение существующих объектов капитального строительства;

4) границы особо охраняемых природных территорий;

5) границы территорий объектов культурного наследия.

Подготовка проектов межевания территории осуществляется с учетом материалов и результатов инженерных изысканий. В целях подготовки проекта межевания территории допускается использование материалов и результатов инженерных изысканий, полученных для подготовки проекта планировки данной территории, в течение не более чем пяти лет со дня их выполнения.

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами Челябинской области, техническими регламентами, сводами правил.

В случае, если разработка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, в границах которой предусматривается образование земельных участков на основании утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которой не истек, местоположение границ земельных участков в таком проекте межевания территории должно соответствовать местоположению границ земельных участков, образование которых предусмотрено данной схемой.

В случае подготовки проекта межевания территории, расположенной в границах элемента или элементов планировочной структуры, утвержденных проектом планировки территории, в виде отдельного документа публичные слушания не проводятся, за исключением случая подготовки проекта межевания территории для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, в отношении которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение красных линий влекут за собой изменение границ территории общего пользования.

Пояснительная записка, содержащая данные о существующем использовании территории, основные технико-экономические показатели и иные обоснования проектных решений, сведения об используемых материалах по установлению границ земельных участков.

**Статья 12. Порядок согласования и утверждения проектов документации по планировке территории**

В течение 30 (тридцати) дней с даты поступления проекта документации по планировке территории Комиссия по рассмотрению документации по планировке территории осуществляет проверку документации по планировке территории.

По результатам проверки Комиссия по рассмотрению документации по планировке территории:

1) выдает заявителю документ, подтверждающий соответствие подготовленного проекта документации по планировке территории требованиям и направляет проект документации по планировке территории Главе Каслинского городского поселения для принятия решения о назначении и проведении публичных слушаний;

2) отклоняет подготовленный проект документации по планировке территории от согласования и направляет ее на доработку.

При принятии решения о направлении проекта документации по планировке территории на доработку в адрес заявителя направляется заключение за подписью председателя Комиссии по рассмотрению документации по планировке территории с указанием исчерпывающего перечня замечаний со ссылкой на несоответствие указанного проекта нормативным правовым документам.

При устранении замечаний и представлении доработанного проекта документации по планировке территории Комиссия по рассмотрению документации по планировке территории осуществляет проверку документации по планировке территории в течение 30 (тридцати) дней с даты повторного представления проекта.

В случае несоответствия планируемых к размещению (реконструкции) объектов капитального строительства градостроительным регламентам [Правил](consultantplus://offline/ref=CC2FE61340AF8959C31E14A454B1B002D75297C501BA7A71A1B6F68E99600006110E6FCCFCB5043719416AE1i7S0D) землепользования и застройки, заявитель вправе направить в Комиссию по рассмотрению документации по планировке территории предложения о внесении изменений в [Правила](consultantplus://offline/ref=CC2FE61340AF8959C31E14A454B1B002D75297C501BA7A71A1B6F68E99600006110E6FCCFCB5043719416AE1i7S0D) землепользования и застройки, заявление на получение разрешения на условно-разрешенный вид использования, превышение допустимых параметров строительства или внести изменения в  подготовленный проект документации по планировке территории.

Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

Подготовленная в соответствии с настоящим Порядком документация по планировке территории утверждается Главой Каслинского городского поселения.

Комиссия по рассмотрению документации по планировке территории не позднее чем через 15 (пятнадцать) дней со дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний направляет Главе Каслинского городского поселения проект постановления администрации Каслинского городского поселения об утверждении документации по планировке территории, документ, подтверждающий соответствие проекта документации по планировке территории требованиям настоящего Положения, протокол публичных слушаний по рассмотрению документации по планировке территории и заключение о результатах публичных слушаний.

Глава Каслинского городского поселения с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории, проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и направлении ее в орган местного самоуправления или заявителю на доработку с учетом указанных протокола и заключения публичных слушаний.

Утвержденная документация по планировке территории подлежит обнародованию в порядке, установленном для официального обнародования муниципальных правовых актов, в течение 10 (десяти) дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте администрации Каслинского городского поселения в сети Интернет.

Утвержденная документация по планировке территории и обязательные приложения к постановлению администрации Каслинского городского поселения хранится в архиве Отдела архитектуры и градостроительной деятельности администрации Каслинского муниципального района в установленном порядке.

**Статья 13. Использование территорий общего пользования.**

**Красные линии**

* + - 1. Территории общего пользования поселения – территории, которыми беспрепятственно пользуется круг лиц, включающие:

- территории, используемые в качестве путей сообщения (площади, улицы, переулки, проезды, дороги, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования);

- территории, используемые для отдыха и туризма (парки, лесопарки, скверы, сады, бульвары, водоемы, пляжи);

- территории, служащие для удовлетворения иных нужд жителей поселения.

* + - 1. Существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования поселения обозначаются красными линиями.
      2. Порядок использования территорий общего пользования, находящихся в муниципальной собственности поселения, устанавливается настоящими Правилами.
      3. Виды разрешенного использования земельных участков, сформированных в пределах территорий общего пользования поселения, определяются и изменяются постановлением Администрации поселения. При этом постановление Администрации поселения может содержать указание на виды деятельности, осуществление которых допускается на соответствующем земельном участке, индивидуальные условия и ограничения использования земельного участка.
      4. Корректировка (изменение) красных линий осуществляется постановлением Администрации Каслинского городского поселения об утверждении проекта планировки территории или внесения изменений в утвержденные проекты планировки территории поселения в порядке, установленном Правилами.

**Раздел IV. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.**

* 1. **Проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории поселения**

**Статья 14. Общие положения об организации и проведении публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности поселения**

Публичные слушания проводятся в поселении по следующим вопросам градостроительной деятельности:

- проект правил землепользования и застройки, в том числе проект правил землепользования и застройки, подготовленный применительно к части территории поселения, проект изменений в Правила, в том числе, проект изменений в Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны;

- проект генерального плана поселения, внесение изменений в генеральный план поселения;

- проект планировки территории поселения и (или) проект межевания территории поселения;

- предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

- предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- по иным вопросам, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

Информирование граждан, их объединений и юридических лиц о градостроительной деятельности осуществляется администрацией Каслинского городского поселения через средства массовой информации, посредством проведения публичных обсуждений, а также организации экспозиций и выставок.

Публичные обсуждения градостроительной деятельности осуществляются преимущественно в форме публичных слушаний, которые проводятся в случаях.

* изменения градостроительных регламентов зон (изменения в зонировании), внесение иных изменений и дополнений в настоящие Правила;
* предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
* предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* подготовки документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства местного значения, за исключением градостроительных планов земельных участков как отдельных документов;
* установления (прекращения) публичных сервитутов.

Публичные слушания проводятся Комиссией по подготовке проектов правил землепользования и застройки Каслинского городского поселения на основании Постановления администрации Каслинского городского поселения.

Комиссия по подготовке проектов правил землепользования и застройки Каслинского городского поселения подготавливает решение о проведении публичных слушаний, которое содержит:

* день, время, место проведения публичных слушаний;
* рассматриваемый вопрос – о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, либо о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, либо указание на разработанный проект планировки или проект межевания территории, либо указание на разработанный проект изменений в Правила землепользования и застройки, либо об установлении (прекращении) публичного сервитута;
* председательствующий на публичных слушаниях;
* секретарь публичных слушаний.

Постановление администрации Каслинского городского поселения о проведении публичных слушаний обнародуется согласно Уставу Каслинского городского поселения, доводится до сведения населения с использованием сети Интернет.

По любому из рассматриваемых на публичных слушаниях вопросов Комиссия вправе организовать экспозицию, иллюстрирующую предмет публичных слушаний.

Организатор публичных слушаний оповещает жителей о предстоящих публичных слушаниях не более чем за 30 дней и не менее чем за 7 дней до дня их проведения. Оповещение осуществляется в форме муниципальных правовых актов, размещаемых в местных, определенных положением об обнародовании нормативных правовых актов органов местного самоуправления Каслинского городского поселения на стендах администрации Каслинского городского поселения, а также дополнительно может осуществляться:

* по месту расположения обсуждаемого на публичных слушаниях объекта намечаемого строительства (в случаях, если не затрагиваются интересы населения Каслинского муниципального района в целом или его значительной части).
* в сети Интернет;

Участниками публичных слушаний могут быть:

* инициатор градостроительной деятельности заказчик (застройщик);
* разработчики Генерального плана поселения, документации по планировке территорий, предпроектной и проектной документации;
* уполномоченные представители администрации Каслинского муниципального района;
* депутаты Собрания депутатов Каслинского муниципального района и Совета депутатов Каслинского городского поселения ;
* заинтересованные граждане, представители их объединений, законные интересы которых намечаемая градостроительная деятельность затрагивает и может оказать вредное воздействие на территорию их проживания.

В случае если от общественности принимает участие менее трех граждан и ни один из них не является представителем от общественной организации или группы граждан, объединения граждан (при наличии доверенности, подписанной заинтересованными в участии лицами, или документа, удостоверяющего его полномочия), публичные слушания считаются несостоявшимися и проводятся повторно.

Заинтересованные лица вправе письменно представить в Комиссию свои замечания и предложения, касающиеся рассматриваемого вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний. Замечания и предложения могут направляться в Комиссию со дня принятия решения о проведении публичных слушаний до подписания протокола публичных слушаний.

Публичные слушания включают следующие основные процедуры:

* регистрация участников публичных слушаний;
* объявление цели публичных слушаний;
* доклад заказчика (инициатора градостроительной деятельности);
* доклад разработчика документации;
* вопросы присутствующих и ответы на них;
* выступления присутствующих;
* рекомендации о принятии предлагаемого решения.

По каждому из рассматриваемых вопросов производится голосование. В голосовании принимают участие только зарегистрированные участники публичных слушаний. Голосование производится после окончания обсуждения рассматриваемых вопросов в момент, определяемый председательствующим.

Результаты проведения публичных слушаний считаются положительными, если по рассматриваемому вопросу «за» проголосовало более половины зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

Результаты проведения публичных слушаний считаются отрицательными, если по рассматриваемому вопросу «против» проголосовало более половины зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

В процессе слушаний ведется протокол, в котором фиксируются мнения всех заинтересованных. В протоколе публичных слушаний должны содержаться следующие сведения:

* день, время, место проведения публичных слушаний;
* присутствующие на публичных слушаниях (в том числе председательствующий и секретарь);
* количество присутствующих;
* сущность рассматриваемого вопроса;
* состав демонстрационных материалов (в том числе графических);
* краткое изложение позиций сторон и имеющихся разногласий;
* мнения, комментарии, замечания и предложения (поименно) по поводу рассматриваемого вопроса;
* письменные замечания и предложения заинтересованных лиц, представленные в Комиссию согласно пункту 8 настоящей статьи;
* результаты голосования по рассматриваемому вопросу;
* общие выводы публичных слушаний (формулируются председательствующим).

При предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, протокол публичных слушаний составляется в двух экземплярах; один экземпляр остается у Комиссии, другой выдается застройщику. Оба экземпляра протокола прошиваются, сшивка заверяется председательствующим с указанием количества прошитых листов. К протоколу может прилагаться список присутствующих на публичных слушаниях граждан с указанием адреса проживания, а также тезисы сообщения представителя заказчика и исполнителя проекта, письменные обращения граждан, представителей общественных организаций с предложениями по обсуждаемому объекту.

В течение трех дней с момента составления протокола публичных слушаний, Комиссия готовит заключение о результатах публичных слушаний, которое содержит:

* день, время, место составления заключения;
* сущность рассмотренного на публичных слушаниях вопроса;
* указание на опубликование решения о проведении публичных слушаний (источник, дата опубликования), а также на информирование общественности другими способами;
* перечень письменных замечаний и предложений заинтересованных лиц, представленных в Комиссию согласно пункту 8 настоящей статьи;
* день (дни), время, место проведения публичных слушаний;
* результаты голосования по рассматриваемому вопросу;
* общие выводы публичных слушаний.

Лица, участвовавшие в публичных слушаниях, вправе в течение 7 дней со дня подписания протокола публичных слушаний ознакомиться с заключением и подать в письменной форме свои замечания с указанием допущенных неточностей.

Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в местных СМИ, а также размещается на официальном сайте Администрации Каслинского городского поселения в сети Интернет.

В случае если внесение изменений в Правила землепользования и застройки связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по предложению о внесении изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом администрация Каслинского городского поселения направляет извещения о проведении публичных слушаний по предложению о внесении изменений в Правила правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются не более чем через 15 дней со дня принятия Главой Каслинского городского поселения решения о проведении публичных слушаний по предложению о внесении изменений в Правила.

Публичные слушания по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства организуются и проводятся комиссией в соответствии с положениями статей 39, 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования или по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

Администрация Каслинского городского поселения направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования или по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не более чем через 10 дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

Заключение о результатах публичных слушаний по вышеуказанным вопросам подлежит опубликованию в местных СМИ и размещается на официальном сайте Администрации Каслинского городского поселения в сети Интернет.

Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, а также по вопросу представления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет застройщик (заявитель); по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута – инициатор установления (прекращения) публичного сервитута.

**Раздел V. Положение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки поселения**

* 1. **Внесение изменений в Правила землепользования и застройки поселения**

**Статья 15. Основания для внесения изменений в Правила, порядок рассмотрения предложений и инициатив по внесению изменений в Правила**

Основания для рассмотрения Главой Каслинского городского поселения вопроса о внесении изменений в Правила и перечень субъектов, уполномоченных на представление в Комиссию предложений о внесении изменений в Правила, устанавливаются статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Рассмотрение предложений о внесении изменений в Правила производится Комиссией в течение тридцати дней со дня их внесения.

По результатам рассмотрения предложения по внесению изменений в Правила Комиссией принимается заключение, содержащее одну из следующих рекомендаций:

- о принятии предложения по внесению изменений в Правила и о внесении соответствующих изменений в Правила;

- об отклонении предложения по внесению изменений в Правила, с указанием причин отклонения.

Комиссия направляет заключение Главе Каслинского городского поселения, который в течение двадцати пяти дней со дня получения такого заключения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, издает постановление администрации Каслинского городского поселения о подготовке проекта внесения изменений в Правила (далее также – проект о внесении изменений в Правила) или об отклонении предложения о внесении изменений в Правила с указанием причин отклонения.

В постановлении администрации Каслинского городского поселения о подготовке проекта решения о внесении изменений в Правила устанавливаются:

- порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта решения о внесении изменений в Правила;

- порядок направления в Комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта решения о внесении изменений в Правила;

- иные положения, касающиеся организации указанных работ.

- Управление делами администрации Каслинского городского поселения не позднее десяти дней со дня издания постановления администрации Каслинского городского поселения о подготовке проекта решения о внесении изменений в Правила обеспечивает обнародование указанного постановления в порядке, установленном Уставом Каслинского городского поселения для официального обнародования муниципальных правовых актов и размещение на официальном сайте поселения в сети Интернет.

**Статья 16. Подготовка и принятие проекта решения о внесении изменений в правила**

В целях осуществления работ по подготовке проекта решения о внесении изменений в Правила администрация Каслинского городского поселения вправе заключать муниципальные контракты по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В случае заключения муниципального контракта по подготовке проекта решения о внесении изменений в Правила, Комиссия:

- осуществляет контроль за подготовкой проекта решения о внесении изменений в Правила;

- рассматривает, анализирует и обобщает направленные в Комиссию предложения заинтересованных лиц по подготовке проекта решения о внесении изменений в Правила в целях внесения их исполнителю по муниципальному контракту;

- подготавливает предложения и замечания по проекту решения о внесении изменений в Правила.

Администрация Каслинского городского поселения осуществляет проверку проекта решения о внесении изменений в Правила, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов и документам территориального планирования.

По результатам проверки администрация Каслинского городского поселения направляет проект решения о внесении изменений в Правила Главе Каслинского городского поселения или в случае обнаружения его несоответствия требованиям в Комиссию на доработку.

Глава Каслинского городского поселения издает постановление о проведении публичных слушаний по вопросу о внесении изменений в Правила в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта решения о внесении изменений в Правила.

После завершения публичных слушаний по вопросу о внесении изменений в Правила, Комиссия с учетом результатов публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект решения о внесении изменений в Правила и представляет указанный проект Главе Каслинского городского поселения. Обязательными приложениями к проекту решения о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

Глава Каслинского городского поселения в течение десяти дней после представления ему проекта решения о внесении изменений в Правила и обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Совет депутатов Каслинского городского поселения или об отклонении проекта и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

Совет депутатов Каслинского городского поселения по результатам рассмотрения проекта решения о внесении изменений в Правила и обязательных приложений к нему принимает указанный проект или направляет его Главе Каслинского городского поселения на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по проекту.

**Раздел VI. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки**.

* 1. **Действие Правил во времени**

**Статья 17. Порядок действия Правил во времени**

Правила, решения о внесении изменений в Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном Уставом Каслинского городского поселения для официального обнародования муниципальных нормативных правовых актов, и вступают в силу на следующий день после их официального обнародования.

Правила, решения о внесении изменений в Правила не применяются к отношениям по землепользованию и застройке в поселении, в том числе к отношениям по архитектурно-строительному проектированию, строительству и реконструкции объектов капитального строительства, возникшим до вступления их в силу.

Установленные Правилами градостроительные регламенты не являются препятствием для оформления в установленном законодательством порядке прав на объекты капитального строительства, построенные или реконструированные до вступления в силу Правил или решений о внесении изменений в Правила, в том числе без разрешения на строительство и (или) разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, фактическое использование которых соответствовало градостроительным регламентам, действующим на момент завершения строительства или реконструкции данных объектов капитального строительства.

Принятые до вступления в силу Правил муниципальные правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей Правилам.

Разрешения на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил, решений о внесении изменений в Правила являются действительными. Разрешения на ввод в эксплуатацию построенных или реконструированных на основе таких разрешений на строительство объектов капитального строительства выдаются в соответствии с действующими на момент выдачи разрешения на строительство градостроительными регламентами.

Градостроительные планы земельных участков, решения о предварительном согласовании места размещения объекта, выданные (принятые) до вступления в силу настоящих Правил, решений о внесении изменений в Правила применяются в части, не противоречащей установленным Правилами градостроительным регламентам.

При выявлении земельных участков, сведения о границах которых были внесены в земельный кадастр до вступления в силу Правил и расположенных на территориях, отнесенных Правилами к двум и более территориальным зонам, администрация поселения не позднее тридцати дней со дня получения соответствующей информации направляет в Комиссию предложение о внесении в Правила изменений, касающихся отнесения данных земельных участков к одной территориальной зоне. Комиссия обеспечивает внесение указанных изменений в Правила в соответствии с главой V Правил.

До внесения в Правила изменений земельные участки, расположенные на территориях, отнесенных Правилами к двум и более территориальным зонам, используются по выбору правообладателей таких земельных участков в соответствии с любым из градостроительных регламентов, установленных Правилами применительно к данным территориальным зонам.

Не допускается предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков, находящихся в муниципальной собственности поселения и расположенных в границах двух и более различных территориальных зон, до внесения в Правила изменений.

Предельные размеры земельных участков, установленные Правилами, не применяются к земельным участкам:

- сформированным до вступления в силу Правил;

- предоставляемым в собственность бесплатно из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности льготным категориям граждан

Глава Каслинского городского поселения Ю.Г. Скулыбердин

КАСЛИНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ

**КАСЛИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

(2 и 3 части – КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ)

**Заказчик: Администрация Каслинского муниципального района**

г.Касли

2016 г.

**СОДЕРЖАНИЕ**

Общая часть

*Часть 2. Карта градостроительного зонирования территории*

1. Виды территориальных зон

*Часть 3. Градостроительные регламенты*

Земли особо охраняемых территорий и объектов А 1

Рекреационные земли А 2

Зеленые насаждения общего пользования А 2.1

Объекты физкультуры и спорта, отдыха и туризма А 2.2

Земли промышленности П

Зона сельскохозяйственного использования СХ

Зона садоводческих товариществ СХ 1

Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры К

Земли специального назначения Е

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации

**ОБЩАЯ ЧАСТЬ**

**2 и 3 части** правил землепользования и застройкиКаслинского городского поселения **- «Карта градостроительного зонирования территории и градостроительные регламенты»** выполнены по заказу Администрации Каслинского муниципального района.

Работа выполнена на основе проекта схемы территориального планирования Каслинского муниципального района, разработанного ООО «Заря», получившего сводное заключение о согласовании Правительства Челябинской области от 14.09.2016 №09/5631.

**Основные понятия**

(в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ, статья 1):

* **правила землепользования и застройки –** документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;
* **градостроительное зонирование** – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;
* **территориальные зоны** – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;
* **градостроительный регламент –** устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;
* **зоны с особыми условиями использования территорий –** охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;
* **красные линии –** линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты).

«Карта градостроительного зонирования территории и градостроительные регламенты» содержат текстовую и графическую части.

**Текст** включает:

\* виды и характеристику территориальных зон;

\* градостроительные регламенты (для всех видов зон):

* основные виды разрешенного использования;
* условно разрешенные виды использования (подлежащие обсуждению на публичных слушаниях);
* вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними;
* предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

\* ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Графическая часть – чертежи:**

1. Каслинское городское поселение. Карта градостроительного зонирования территории, М1:50 000.

Примечание: Важный вопрос юридического регламентирования использования недвижимости связан с отношением к уже имеющимся правам на земельные участки и недвижимость в тех случаях, когда существующее использование не соответствует регламентам для данной зоны. В этих случаях устанавливается, что подобный объект может существовать в этом качестве сколь угодно долго, но без каких **–** либо строительных изменений. Последние разрешается осуществлять в отношении объектов с неподтвержденным использованием только в направлении приведения их использования в соответствие с регламентом по данной зоне и при условии, что существование и использование объектов недвижимости неопасно для жизни и здоровья людей, для природной и культурно-исторической среды.

**ЧАСТЬ 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.**

**ВИДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН**

Принцип построения территориальных зон базируется на основных чертежах проекта схемы территориального планирования Каслинского муниципального района, разработанного ООО «Заря», получившего сводное заключение о согласовании Правительства Челябинской области от 14.09.2016 №09/5631.

При установлении границ территориальных зон учтены границы:

\* планировочных образований поселения;

\* существующей застройки населенных пунктов поселения;

\* функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом Каслинского городского поселения;

\* существующего землепользования;

\* естественные границы природных объектов.

Для каждой зоны предусмотрен набор конкретных регламентов, который распространяется на любые виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах одной территориальной зоны. В другой территориальной зоне соответственно действует другой набор регламентов.

Необходимо иметь в виду то обстоятельство, что территориальные зоны установлены по преобладающей функции использования территории данной зоны и набор регламентов предусмотрен достаточно обширный. В дальнейшем, по мере выполнения проектов планировки, проектов межевания отдельных элементов структуры, как правило, в М 1:2000, необходим переход на Градостроительное зонирование в М 1: 2000 с уточнением (изменением) границ территориальных зон и набора градостроительных регламентов.

Для определения видов территориальных зон **для земель населенных пунктов – город Касли и поселок Пригородный**, руководствоваться Правилами землепользования и застройки г.Касли, утвержденными решением Совета депутатов Каслинского городского поселения от 25.10.2012 №218 (**Карта градостроительного зонирования, Карта границ территорий объектов культурного наследия)**.

Проектом определены следующие виды территориальных зон:

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

# А 1 – Земли особо охраняемых природных территорий

**А 2 – рекреационные,** в т. ч.:

**А 2.1 – зеленые насаждения общего пользования**

**А 2.2 – объекты физкультуры и спорта, отдыха и туризма**

**П – производственные**

**СХ - Зона сельскохозяйственного использования**

**СХ 1 – Зона садоводческих товариществ**

**К – инженерной и транспортной инфраструктур,** в т. ч.:

**К 1 – территориальные автодороги**

**К 2 –магистральный газопровод**

**К 3 – ЛЭП- 500;220;110;35 кВ**

**К 4 –железная дорога**

**Е – земли специального назначения**

**Е 1 –зона размещения кладбищ**

**Е 2 – объекты размещения отходов потребления**

**ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

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

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

Во всех зонах, где предусматривается размещение объектов капитального строительства, необходимы подготовка и утверждение документации по планировке территорий (проектов планировки и межевания этих территорий). Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

**Действие градостроительного регламента не распространяется** на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий 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;

2) в границах территорий общего пользования;

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

Применительно к землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Градостроительные регламенты не устанавливаются** для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Реконструкция указанных выше объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

В случае, если использование указанных выше земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов

# А1 – Земли особо охраняемых территорий

В состав зоны А1 включен памятник природы Челябинской области оз.Долгое.

Порядок использования и охраны земель особо охраняемых природных объектов устанавливается органами государственной власти в соответствии с федеральными законами.

На территории особо охраняемых природных объектов запрещается всякая деятельность, влекущая за собой нарушение их сохранности.

**А 2 – Рекреационные зоны**

В состав рекреационных зон включены зоны в границах территорий, занятых лесопарками, парками, скверами, бульварами, водными объектами, а также в границах территорий, предназначенных для отдыха, туризма, занятий физкультурой и спортом.

**Рекреационные** зоны предназначены для обеспечения экологической безопасности среды жизнедеятельности, сохранения природной среды, для организации мест массового, разностороннего отдыха населения, для осуществления культурно-досуговой, оздоровительной деятельности, в т. ч.:

Примечание:

Ведение лесного хозяйства, а также использование, охрана, защита и воспроизводство лесов осуществляется в порядке, устанавливаемом органами государственной власти субъекта РФ в соответствии с Лесным кодексом РФ.

На территориях рекреационных зон не допускается рубка лесов и зеленых насаждений (кроме санитарных рубок), а также хозяйственная деятельность, отрицательно влияющая на экологическую обстановку и непосредственно не связанная с эксплуатацией объектов оздоровительного и рекреационного назначения.

**А 2.1 – Зеленые насаждения общего пользования**

Лесопарковая зона предлагается с целью расширения рекреационной роли природного комплекса.

**А 2.2 – Объекты физкультуры и спорта, отдыха и туризма**

Зона А 2.2 предназначена для размещения крупных спортивных сооружений и объектов, баз отдыха, организации территорий для занятий спортом.

**Основные виды разрешенного использования:**

1. спортивно-зрелищные сооружения и комплексы;

2. специальные спортивно-развлекательные сооружения;

3. лыжные спортивные базы;

4. спортивные площадки;

5. спортивные залы, стадионы;

6. физкультурно-оздоровительные сооружения;

1. 7. пункты проката;
2. 8. гостиницы для спортсменов;
3. 9. улично-дорожная сеть;
4. 10. базы отдыха;
5. 11. кемпинги

**Условно разрешенные виды использования:**

1. объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для инженерно-технического снабжения объектов, расположенных за границами данной территории;

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. административно-хозяйственные здания и сооружения, связанные с функционированием данной территории;

2. киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

3. предприятия общественного питания;

4. объекты бытового обслуживания;

5. парковки перед объектами обслуживания;

6. автостоянки временного и постоянного хранения;

7. отделения, участковые пункты милиции и пункты охраны общественного порядка.

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

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| 1. Предельные размеры земельных участков, м:   * минимальные * максимальные | не подлежат установлению  не подлежат установлению |
| 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м | не подлежат установлению |
| 3. Предельное количество этажей | не подлежит установлению |
| 4. Предельная высота зданий, строений, сооружений, м | не подлежит установлению |
| 5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка (отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка), % | не подлежит установлению |

**П. ЗЕМЛИ ПРОМЫШЛЕННОСТИ**

В состав производственных зон включены территории промышленных и коммунально-складских предприятий.

Производственные зоны предназначены для размещения промышленных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду, коммунально-складских объектов, научно-производственных комплексов и обеспечивающих их функционирование объектов инженерной и транспортной структур, объектов жилищно-коммунального хозяйства, транспорта, оптовой торговли, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов.

**Основные виды разрешенного использования**

1. промышленные и коммунально-складские объекты II – V классов вредности

2. объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию (сети инженерно-технического снабжения, ГРП, ТП, КНС и др.)

3. временные нестационарные объекты

4. санитарно-защитные зоны шириной 50 – 500 м в зависимости от класса вредности предприятия

5. дороги, проезды к объектам, расположенным на данной территории с параметрами: с одной полосой движения – 15 м, с двумя полосами движения – 20 м

Условно разрешенные виды использования

1. санитарно-технические сооружения

2. объекты иного специального назначения

3. объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для инженерно-технического снабжения объектов, расположенных за границами данной территории (транзитные и магистральные сети инженерно-технического снабжения, ГРП, ТП, КНС и др.)

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. озелененные территории

2. административные организации, офисы, конторы

3. научные, проектные, изыскательские и конструкторские организации

4. учебные заведения

5. клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и целевого назначения

6. спортивные площадки, спортивные залы, универсальные спортивные комплексы

7. консультативные поликлиники, пункты первой медицинской помощи

8. предприятия бытового обслуживания

9. предприятия торговли и общественного питания

10. предприятия связи

11. кредитно-финансовые организации

12. объекты культа

13. учреждения управления, жилищно-коммунального хозяйства

14. пожарные депо

15. площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей

16. издательства и редакционные офисы с типографиями

17. ветеринарные приемные пункты

18. коммерческие и индивидуальные гаражи

Примечание: Размещение новых объектов, предприятий и эксплуатация существующих объектов возможны при условии разработки проекта обоснования размера санитарно-защитной зоны в установленном порядке (п. 2.1, 3.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Новая редакция).

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

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| 1. Предельные размеры земельных участков, м:   * минимальные * максимальные | не подлежат установлению  не подлежат установлению |
| 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м | не подлежат установлению |
| 3. Предельное количество этажей | не подлежит установлению |
| 4. Предельная высота зданий, строений, сооружений, м | 30 |
| 5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка (отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка), % | 80 |

Основные параметры:

1. Расстояния между зданиями, сооружениями в зависимости от степени огнестойкости  **–** от 9 до 18 метров;

2. Подъезд пожарных автомобилей к зданиям и сооружениям: с одной стороны **–** при ширине здания или сооружения до 18 м и с двух сторон **–** при ширине более 18 м.

**Зоны сельскохозяйственного использования:  
СХ. Зона сельскохозяйственного использования**

Зона сельскохозяйственного использования выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, предназначенных для организации сельскохозяйственного производства.

**Основные виды разрешенного использования:**

1. пашни;

2. многолетние насаждения;

3. пастбища;

4. сенокосы;

5. садоводство, огородничество;

6. объекты дачного строительства;

7. хозяйственные постройки и строения для содержания домашних животных;

8. скотоводческие и птицеводческие фермы и комплексы;

9. зверофермы;

10. питомники;

11. овощехранилища;

12. зернохранилища;

13. объекты, связанные с обработкой сельскохозяйственного сырья для хранения;

14. конюшни;

15. теплицы, парники;

16. парки сельхозтехники;

17. склады удобрений;

18. сооружения для заготовки и складирования сельскохозяйственного сырья;

19. иные объекты сельскохозяйственного назначения.

**Условно-разрешенные виды использования –** не подлежат установлению.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. инженерные коммуникации;

2. внутрихозяйственные дороги;

3. лесозащитные полосы;

4. пруды;

5. вспомогательные хозяйственные и бытовые постройки и строения.

Предельные размеры земельных участков в зоне СХ.

1. Для ведения животноводства:

- минимальный размер земельного участка - 0,20 га;

- максимальный размер земельного участка - 0,40 га.

2. Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства:

- минимальный размер земельного участка - 1 среднерайонная норма установленная, для бесплатной передачи земли в собственность граждан при реорганизации сельскохозяйственных организаций;

- максимальный размер земельного участка - 50 среднерайонных норм установленных, для бесплатной передачи земли в собственность граждан при реорганизации сельскохозяйственных организаций;

3. Для объектов иного назначения - в соответствии с документацией по планировке территории.

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

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| 1. Предельные размеры земельных участков, м:   * минимальные * максимальные | не подлежат установлению  не подлежат установлению |
| 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м | не подлежат установлению |
| 3. Предельное количество этажей | не подлежит установлению |
| 4. Предельная высота зданий, строений, сооружений, м | не подлежит установлению |
| 5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка (отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка), % | не подлежит установлению |

**СХ 1** **ЗОНА САДОВОДЧЕСКИХ ТОВАРИЩЕСТВ**

Зона предназначена для размещения садовых участков, используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.

**Основные виды разрешенного использования:**

1. садовые дома,

2. сады, огороды

**Условно разрешенные виды использования:**

1.магазины,

2.временные объекты розничной торговли и обслуживания (киоски, павильоны),

3.спортивные площадки,

4. сезонные обслуживающие объекты.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1.хозяйственные постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани, и пр.), расположенные на территории участка,

2. индивидуальные гаражи (открытые стоянки) на придомовом участке на 1-2 автомобиля,

3. постройки на территории участка для сезонного содержания мелких животных,

4. объекты инженерной инфраструктуры,

5. пункты оказания первой медицинской помощи,

6. опорные пункты охраны порядка.

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

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| 1. Предельные размеры земельных участков, м:   * минимальные * максимальные | не подлежат установлению  не подлежат установлению |
| 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м | 5,0 |
| 3. Предельное количество этажей | 3 |
| 4. Предельная высота зданий, строений, сооружений, м | не подлежит установлению |
| 5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка (отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка), % | 20 |

**К. ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР**

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения и функционирования объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного и трубопроводного транспорта, связи, инженерного оборудования, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

**К 1 –** территориальных автодорог

**К 2 -** газопровод высокого давления

**К 3 –** в/в ЛЭП – 110 кВ

**К 1 ЗОНА ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ АВТОДОРОГ**

Полоса отвода автомобильной дороги с параметрами поперечного профиля в соответствии с их категорией, с размещением в ней пассажирских станций, остановочных пунктов. Полосы зеленых насаждений вдоль магистральных дорог шириной не менее 10 м. Охранная зона автодорог общей сети, считая от бровки земляного полотна, шириной не менее:

* для автодороги федерального значения – 200 м до жилой застройки
* для автодорог I, II, III категорий – 100 м до жилой застройки
* для дорог IV категории – 50 м до жилой застройки

**Основные виды разрешенного использования:**

1.объекты дорожного сервиса;

2. остановочные павильоны, места для остановки транспорта – местные уширения, карманы;

3. прокладка инженерных коммуникаций;

4. санитарно-защитное озеленение;

5. элементы внешнего благоустройства;

**Условно разрешенные виды использования:**

1. торговые объекты;

2. культовые объекты.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. объекты инженерной инфраструктуры;

2. общественные туалеты.

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

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| 1. Предельные размеры земельных участков, м:   * минимальные * максимальные | не подлежат установлению  не подлежат установлению |
| 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м | не подлежат установлению |
| 3. Предельное количество этажей | не подлежит установлению |
| 4. Предельная высота зданий, строений, сооружений, м | не подлежит установлению |
| 5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка (отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка), % | не подлежит установлению |

**К 2 МАГИСТРАЛЬНЫЙ ГАЗОПРОВОД**

**Основные виды разрешенного использования**

1. трубопроводы, транспортирующие газ

2. охранная зона трубопроводов **–** по10 м в обе стороны

**Условно-разрешенные виды использования –** не подлежат установлению.

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

1. использование земель, входящих в охранную зону, в иных целях **–** по согласованию с предприятием трубопроводного транспорта

Примечание: При проходе коммуникаций через земельные участки, не находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для использования этих участков в целях эксплуатации и ремонта коммуникаций необходимо установление публичных сервитутов (Земельный Кодекс, ст.23; Градостроительный Кодекс, ст.43).

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

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| 1. Предельные размеры земельных участков, м:   * минимальные * максимальные | не подлежат установлению  не подлежат установлению |
| 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м | не подлежат установлению |
| 3. Предельное количество этажей | не подлежит установлению |
| 4. Предельная высота зданий, строений, сооружений, м | не подлежит установлению |
| 5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка (отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка), % | не подлежит установлению |

**К 3 ЗОНА ЛЭП- 500;220;110;35 кВ**

### Ширина охранной зоны ЛЭП до жилой застройки 15 м по обе стороны от крайних проводов

### Основные виды разрешенного использования

1. воздушные в/в линии электропередач с охранными зонами в обе стороны от крайних проводов: ЛЭП-500кВ – по 30 м, ЛЭП-35 кВ – по 15 м.

**Условно-разрешенные виды использования –** не подлежат установлению.

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

1. использование земель, входящих в охранную зону, в иных целях – по согласованию с предприятием, в ведении которых находятся ЛЭП.

Примечание: При проходе коммуникаций через земельные участки, не находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для использования этих участков в целях эксплуатации и ремонта коммуникаций необходимо установление публичных сервитутов (Земельный Кодекс, ст. 23; Градостроительный Кодекс, ст.43).

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

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| 1. Предельные размеры земельных участков, м:   * минимальные * максимальные | не подлежат установлению  не подлежат установлению |
| 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м | не подлежат установлению |
| 3. Предельное количество этажей | не подлежит установлению |
| 4. Предельная высота зданий, строений, сооружений, м | не подлежит установлению |
| 5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка (отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка), % | не подлежит установлению |

**К4** **ЗОНА ЖЕЛЕЗНОЙ ДОРОГИ**

**Основные виды разрешенного использования**

1. полоса отвода железной дороги с размещением в ней железнодорожного вокзала, пассажирских станций, остановочных пунктов, технических станций, парков резервного подвижного состава, грузовых станций и контейнерной площадки, складов и площадок для навалочных грузов долговременного хранения и др.

2. железнодорожные пути к производственным зонам

3. санитарно-защитная зона железной дороги, считая от оси крайнего ж/д пути, шириной:

100 м до жилой застройки

50 м до границ садовых участков

с озеленением не менее 50 % ширины зоны.

\* в санитарно-защитной зоне, вне полосы отвода железной дороги, допускается размещение автомобильных дорог, транспортных устройств и сооружений, гаражей, стоянок автомобилей, линий электропередач и связи, складов, учреждений коммунально-бытового назначения.

Условно разрешенные виды использования

1.любые здания и сооружения, коммуникации, не связанные с функционированием железной дороги

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

1. парки, скверы, бульвары

2. автовокзал

3. учреждения и предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания

4. открытые автостоянки

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

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| 1. Предельные размеры земельных участков, м:   * минимальные * максимальные | не подлежат установлению  не подлежат установлению |
| 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м | не подлежат установлению |
| 3. Предельное количество этажей | не подлежит установлению |
| 4. Предельная высота зданий, строений, сооружений, м | не подлежит установлению |
| 5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка (отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка), % | не подлежит установлению |

# Е. ЗЕМЛИ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

В состав зоны включены территории**,** предназначенные для размещения кладбищ, крематориев, скотомогильников, объектов, используемых для захоронения твердых коммунальных отходов, биотермических отходов, производственных нетоксичных отходов и подразделены на два вида зон:

**Е 1 –зона размещения кладбищ**

**Е 2 – объекты размещения отходов потребления**

**Е 1 ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ КЛАДБИЩ**

**Основные виды разрешенного использования**

1. захоронения

2. зеленые насаждения

3. объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию (сети инженерно-технического снабжения, ГРП, ТП, КНС и др.)

4. дороги, проезды к объектам, расположенным на данной территории с параметрами: с одной полосой движения – 15 м, с двумя полосами движения – 20 м

5. административно-бытовые помещения, хозяйственные помещения и т. д.

6. временные нестационарные объекты

7. ограждение территории кладбища

Условно разрешенные виды использования

1. объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для инженерно-технического снабжения объектов, расположенных за границами данной территории (транзитные и магистральные сети инженерно-технического снабжения, ГРП, ТП, КНС и др.)

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

1. объекты культа

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

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| 1. Предельные размеры земельных участков, м:   * минимальные * максимальные | не подлежат установлению  не подлежат установлению |
| 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м | не подлежат установлению |
| 3. Предельное количество этажей | не подлежит установлению |
| * + - 1. Предельная высота зданий, строений, сооружений, м | не подлежит установлению |
| 5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка (отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка), % | не подлежит установлению |

**Е 2 ОБЪЕКТЫ РАЗМЕЩЕНИЯ ОТХОДОВ ПОТРЕБЛЕНИЯ**

**Основные виды разрешенного использования**

1. здания, сооружения по сортировке, переработке, утилизации, складированию отходов потребления

2. зеленые насаждения

3. объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию (сети инженерно-технического снабжения, ГРП, ТП, КНС и др.)

4. дороги, проезды к объектам, расположенным на данной территории с параметрами: с одной полосой движения – 15 м, с двумя полосами движения – 20 м

5. административно-бытовые помещения, хозяйственные помещения

6. ограждение территории объекта размещения отходов потребления

**Условно разрешенные виды использования**

1. скотомогильник с биологическими камерами

2. объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для инженерно-технического снабжения объектов, расположенных за границами данной территории (транзитные и магистральные сети инженерно-технического снабжения, ГРП, ТП, КНС и др.)

Вспомогательные виды разрешенного использования – не подлежат установлению.

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

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| 1. Предельные размеры земельных участков, м:   * минимальные * максимальные | не подлежат установлению  не подлежат установлению |
| 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м | не подлежат установлению |
| 3. Предельное количество этажей | не подлежит установлению |
| 4. Предельная высота зданий, строений, сооружений, м | не подлежит установлению |
| 5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка (отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка), % | не подлежит установлению |

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации**

На территории Каслинского городского поселения (кроме территории населенных пунктов – город Касли и поселок Пригородный) установлены следующие зоны с особыми условиями использования территорий, применительно к которым градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации:

1. прибрежная защитная полоса;

2. водоохранная зона;

3. санитарно-защитная зона;

4. охранная зона линий электропередачи;

5. охранная зона газораспределительных сетей;

6. охранная зона памятников природы Челябинской области.

**1. Прибрежная защитная полоса**

В соответствии с [частью 17 ст. 65](garantF1://12047594.6517) Водного кодекса Российской Федерации в границах прибрежной защитной полосы запрещаются:

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) распашка земель;

6) размещение отвалов размываемых грунтов;

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

**2. Водоохранная зона.**

В соответствии с [частью 15 ст. 65](garantF1://12047594.6515) Водного кодекса Российской Федерации в границах водоохранных зон запрещаются:

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.

**3. Санитарно-защитная зона**

В соответствии с [СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03](garantF1://12058477.10000), утвержденным [Постановлением](garantF1://12058477.0) Главного государственного санитарного врача Российской Федерации "О введении в действие СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03", от 25 сентября 2007 г. N 74 зарегистрированным в Минюсте Российской Федерации 25 января 2008 г. N 10995 , в санитарно-защитной зоне не допускается размещать:

- жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, 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.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

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

**4. Охранная зона линий электропередачи.**

В соответствии с [Правилами](garantF1://12065555.1000) установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденными [Постановлением](garantF1://12065555.0) Правительства РФ N 160 от 24 февраля 2009 года, в охранных зонах линий электропередачи напряжением свыше 1000 вольт, запрещается:

- 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, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

- осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

- 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;

- дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

- проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

- проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

- полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

**5. Охранная зона газораспределительных сетей.**

Ограничения использования территории устанавливаются [Правилами](garantF1://12021252.1000) охраны газораспределительных сетей, утвержденными [Постановлением](garantF1://12021252.0) Правительства РФ от 20.11.2000 N 878:

Любые работы в охранных зонах газораспределительных сетей производятся при строгом выполнении требований по сохранности вскрываемых сетей и других инженерных коммуникаций, а также по осуществлению безопасного проезда специального автотранспорта и прохода пешеходов.

На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается:

а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;

б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;

в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;

г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;

д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;

е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;

ж) разводить огонь и размещать источники огня;

з) рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;

и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;

к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;

л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

Лесохозяйственные, сельскохозяйственные и другие работы, не указанные выше, и не связанные с нарушением земельного горизонта и обработкой почвы на глубину более 0,3 метра, производятся собственниками, владельцами или пользователями земельных участков в охранной зоне газораспределительной сети при условии предварительного письменного уведомления эксплуатационной организации не менее чем за 3 рабочих дня до начала работ.

Хозяйственная деятельность в охранных зонах газораспределительных сетей, не указанная выше и, при которой производится нарушение поверхности земельного участка и обработка почвы на глубину более 0,3 метра, осуществляется на основании письменного разрешения эксплуатационной организации газораспределительных сетей.

**6. Охранная зона памятников природы Челябинской области**

На основании постановления Законодательного Собрания Челябинской области от 29.04.2010 № 2247 "О внесении изменений в постановление Законодательного Собрания Челябинской области "Об утверждении границ памятника природы Челябинской области озера Долгое и его охранной зоны" были утверждены границы памятника природы и его охранной зоны с перечнем координат характерных точек озера Долгое и его охранной зоны.  
 Озеро Долгое. Раскинулось справа от дороги из Каслей в Кыштым. Оно может служить эталоном естественного водоема этих краев. Имеет вытянутую форму с северо-запада на юго-восток. Кругом сосновый лес. С востока берег довольно крутой, есть выходы горных пород, с запада – заболоченный, с зарослями тростника обыкновенного. Вода чистая, ультрапресная. Площадь равна 2,76 кв.м.

Глава Каслинского городского поселения Ю.Г. Скулыбердин

