

**Информация об ограничениях использования территории,
применительно к которой предусматривается осуществление
деятельности по ее комплексному развитию, в границах зон с особыми
условиями использования территорий**

1. Земельный участок частично расположен в охранной зоне - Теплотрассы №17 (реестровый номер: 27:22-6.241).

Охранные зоны тепловых сетей устанавливаются вдоль трасс прокладки тепловых сетей.

1.1. В пределах охранных зон тепловых сетей не допускается производить действия, которые могут повлечь нарушения в нормальной работе тепловых сетей, их повреждение, несчастные случаи или препятствующие ремонту:

1) размещать автозаправочные станции, хранилища горюче-смазочных материалов, складировать агрессивные химические материалы;

2) загромождать подходы и подъезды к объектам и сооружениям тепловых сетей, складировать тяжелые и громоздкие материалы, возводить временные строения и заборы;

3) устраивать спортивные и игровые площадки, неорганизованные рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, гаражи, огороды и т.п.;

4) устраивать всякого рода свалки, разжигать костры, сжигать бытовой мусор или промышленные отходы;

5) производить работы ударными механизмами, производить сброс и слив едких и коррозионно-активных веществ и горюче-смазочных материалов;

6) проникать в помещения павильонов, центральных и индивидуальных тепловых пунктов посторонним лицам; открывать, снимать, засыпать люки камер тепловых сетей; сбрасывать в камеры мусор, отходы, снег и т.д.;

7) снимать покровный металлический слой тепловой изоляции; разрушать тепловую изоляцию; ходить по трубопроводам надземной прокладки (переход через трубы разрешается только по специальным переходным мостикам);

8) занимать подвалы зданий, особенно имеющих опасность затопления, в которых проложены тепловые сети или оборудованы тепловые вводы под

мастерские, склады, для иных целей; тепловые вводы в здания должны быть загерметизированы.

1.2. В пределах территории охранных зон тепловых сетей без письменного согласия предприятий и организаций, в ведении которых находятся эти сети, запрещается:

1) производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;

2) производить земляные работы, планировку грунта, посадку деревьев и кустарников, устраивать монументальные клумбы;

3) производить погрузочно-разгрузочные работы, а также работы, связанные с разбиванием грунта и дорожных покрытий;

4) сооружать проезды и переходы через трубопроводы тепловых сетей.

1.3. Работы в охранных зонах тепловых сетей, совпадающих с полосой отвода автомобильных дорог, с охранными зонами линий электропередачи и связи, других линейных объектов, проводятся по согласованию между заинтересованными организациями.

2. Земельный участок частично расположен в охранной зоне газораспределительной сети: «Распределительный газопровод высокого давления до ГРП-11» (реестровый номер: 27:22-6.338):

2.1. В целях исключения возможности повреждения газопровода в соответствии с Правилами охраны газораспределительных сетей, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 20 ноября 2000 года № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей», устанавливается охранная зона газопровода.

2.2. На земельные участки, входящие в охранные зоны газопровода, в целях предупреждения его повреждения или нарушения условий его нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается:

1) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;

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

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

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

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

6) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газопроводу, проведению обслуживания и устранению повреждений газопровода;

7) разводить огонь и размещать источники огня;

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

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

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

11) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

2.3. Лесохозяйственные, сельскохозяйственные и другие работы, не подпадающие под ограничения, указанные в части 2 статьи 42 Решения Комсомольской городской Думы от 14 октября 2009 года № 72 «Об утверждении правил землепользования и застройки города Комсомольск-на-Амуре», 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 газопровода при условии предварительного письменного уведомления эксплуатационной организации не менее чем за 3 рабочих дня до начала работ.

2.4. Хозяйственная деятельность в охранных зонах газопровода, не предусмотренная частями 2 и 3 статьи 42 Решения Комсомольской городской Думы от 14 октября 2009 года № 72 «Об утверждении правил землепользования и застройки города Комсомольск-на-Амуре», при которой производится нарушение поверхности земельного участка и обработка почвы на глубину более 0,3 метра, осуществляется на основании письменного разрешения эксплуатационной организации газопровода.

3. Земельный участок полностью расположен в третьей подзоне, четвертой подзоне, пятой подзоне, шестой подзоне приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Комсомольск-на-Амуре

(Дземги), утвержденной Приказом Министерства промышленности и торговли Российской Федерации № 1725 от 13 мая 2021 года (Реестровые номера: 27:00-6.519, 27:00-6.518, 27:00-6.517, 27:00-6.522, 27:00-6.515):

3.1. Третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные Приказом Министерства промышленности и торговли Российской Федерации № 1725 от 13 мая 2021 года «Об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Комсомольск-на-Амуре (Дземги)».

3.2. Четвертая подзона, в которой запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны:

Перечень ограничений использования объектов недвижимости и осуществления деятельности в четвертой подзоне:

а) на всей территории четвертой подзоны устанавливается запрет на размещение стационарных передающих радиотехнических объектов (ПРТО) с используемыми частотами, функциональное назначение которых не соответствует условиям использования полос радиочастот в Российской Федерации согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 18 сентября 2019 года № 1203-47 «Об утверждении Таблицы распределения полос радиочастот между радиослужбами Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Российской Федерации»;

б) на всей территории четвертой подзоны устанавливается запрет на размещение стационарных передающих радиотехнических объектов (ПРТО) мощностью свыше 250 Вт, не прошедших экспертизу на совместимость с действующими средствами РТОП и авиационной электросвязи аэродрома Комсомольск-на-Амуре (Дземги).

в) на всей территории четвертой подзоны устанавливается запрет на размещение ветровых турбин абсолютной высотой свыше 76 м, с учетом лопастей в верхнем положении, при определении высоты используется Балтийская система высот (БСВ).

г) размещение, строительство и сооружение объектов капитального строительства, временных объектов, объектов инженерной подготовки, линейных объектов, размещение машин и механизмов, превышающих ограничения, установленные в зоне ограничения застройки по высоте в составе четвертой подзоны, не прошедших экспертизу на совместимость с

действующими средствами РТОП и авиационной электросвязи аэродрома Комсомольск-на-Амуре (Дземги), запрещено;

д) в отдельных секторах зоны ограничения застройки помимо требований к высоте размещаемых объектов действуют обязательные к выполнению требования к габаритам размещаемых объектов.

е) размещение, строительство и сооружение воздушных высоковольтных линий электропередач с напряжением от 1000 В, трансформаторных подстанций, промышленных электроустановок, сооружений, имеющих значительные металлические массы, к которым относятся: металлические мосты, электрифицированные железные дороги, проволочные ограждения, промышленные и другие крупные строения, в зоне ограничения застройки для исключения индустриальных помех в составе четвертой подзоны, не прошедших экспертизу на совместимость с действующими средствами РТОП и авиационной электросвязи аэродрома Комсомольск-на-Амуре (Дземги), запрещено;

ж) ограничения, устанавливаемые в четвертой подзоне, не ограничивают размещение объектов, предназначенных для обслуживания аэродрома, или функциональное назначение которых требует их размещения в первой и второй подзонах;

з) в границах зоны ограничения застройки, создаваемой в целях исключения индустриальных помех в составе четвертой подзоны: размещение, строительство и сооружение воздушных высоковольтных линий электропередач с напряжением от 1000 В, трансформаторных подстанций, промышленных электроустановок, сооружений имеющих значительные металлические массы к которым относятся: металлические мосты, электрифицированные железные дороги, проволочные ограждения, промышленные и другие крупные строения, в зоне ограничения застройки для исключения индустриальных помех в составе четвертой подзоны, не прошедших экспертизу на совместимость с действующими средствами РТОП и авиационной электросвязи аэродрома, запрещено;

и) в границах зоны ограничения застройки по высоте в составе четвертой подзоны размещение, строительство и сооружение объектов капитального строительства, временных объектов, объектов инженерной подготовки, линейных объектов, размещение машин и механизмов, превышающих ограничения, установленные в зоне ограничения застройки по высоте в составе четвертой подзоны, не прошедших экспертизу на совместимость с действующими средствами РТОП и авиационной электросвязи аэродрома, запрещено;

к) в отдельных секторах зоны ограничения застройки помимо требований к высоте размещаемых объектов действуют обязательные к выполнению требования к габаритам размещаемых объектов.

л) ветровые турбины, размещаемые в секторах ограничения застройки, должны отвечать требованиям по высотности, указанным в секторах с учетом лопастей в верхнем положении;

м) ограничения, требующие меньшую высоту застройки, имеют приоритет;

3.3. Пятая подзона, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов:

Перечень ограничений использования объектов недвижимости и осуществления деятельности в пятой подзоне:

а) запрещается размещать опасные производственные объекты, 1-2 классов опасности определенные Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 116 «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов. Обоснование размещения опасных производственных объектов 1-2 классов опасности в границах пятой подзоны аэродрома Комсомольск-на-Амуре (Дзёмги) устанавливается на основании декларации промышленной безопасности, подготовленной в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 116 «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», с учетом оценки их влияния на безопасность полетов воздушных судов;

б) запрещено размещение магистральных газопроводов и других объектов, из которых возможен выброс или утечка газа в атмосферу;

3.4. Шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц;

Перечень ограничений использования объектов недвижимости и осуществления деятельности в шестой подзоне:

К объектам, потенциально способствующим привлечению и массовому скоплению птиц, относятся: полигоны твердых коммунальных отходов, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, объекты сортировки мусора, рыбные хозяйства, скотобойни, фермы, конюшни, скотомогильники, зверофермы, объекты пищевой промышленности, склады пищевой продукции, продовольственные рынки, сельскохозяйственные угодья и отдельные сельскохозяйственные объекты.

Основным мероприятием, предусматриваемым при размещении объектов в шестой подзоне приаэродромной территории, является

недопущение возникновения антропогенных источников питания и антропогенной среды обитания диких птиц и диких животных.

В границах шестой подзоны рекомендуется проводить вспашку сельскохозяйственных земель в темное время суток.

Отсутствие влияния объектов, потенциально способствующих привлечению и массовому скоплению птиц на безопасность воздушных судов, в границах шестой подзоны устанавливается на основании авиационно-орнитологического обследования. Авиационно-орнитологическое обследование должно учитывать план мероприятий по орнитологическому обеспечению полетов на аэродроме.

При освоении строительством земельного участка рекомендуется руководствоваться параметрами нормативных расстояний по горизонтали (в свету) от ближайших подземных инженерных коммуникаций до зданий и сооружений, предусмотренных:

СП 18.13330.2019. «Свод правил. Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка» (по составу таблицы 6.1);

«СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (утв. Приказом Минстроя России от 30 декабря 2016 года № 1034/пр) (по составу таблицы 12.5).

4. Земельный участок полностью расположен в зоне санитарной охраны источника водоснабжения «Водозабор поверхностных вод СП Комсомольская ТЭЦ-2» (3 пояс ограничений).

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в Зонах санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения (ЗСО) в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» устанавливаются следующие ограничения:

на территории третьего пояса ЗСО подземных источников водоснабжения:

а) должно производиться выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

б) строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с Роспотребнадзором.

в пределах третьего пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения вводятся следующие ограничения:

а) регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов;

б) согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения;

в) недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;

г) все работы, в том числе добыча песка, гравия, дноуглубительные работы, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора;

д) использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение Роспотребнадзора;

е) при наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

5. В границах незастроенной территории установлены публичные сервитуты:

1) Публичный сервитут с целью размещения сетей газоснабжения – распределительного газопровода высокого давления до ГРП-11, с кадастровым номером 27:22:0000000:5757, расположенного по местоположению: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Вокзальная (Реестровый номер: 27:22-6.331);

2) Публичный сервитут с целью эксплуатации линейного объекта системы газоснабжения – «Газопровод природного газа» с кадастровым номером 27:22:0000000:5477, расположенного по местоположению: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, в границах улиц Сидоренко 15, 19, 21, необходимого для организации газоснабжением населения (Реестровый номер: 27:22-6.446).