



АДМИНИСТРАЦИЯ
АРГАЯШСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ХУДАЙБЕРДИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Градостроительные регламенты



Аргаяш 2023

Оглавление

1. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.....	4
2. Зона индивидуальной жилой застройки (Ж-1).....	5
2.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны Ж-1.....	5
2.1.1. Основные виды разрешенного использования.....	5
2.1.2. Условно разрешенные виды использования.....	6
2.1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования.....	6
2.2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны Ж-1.....	7
2.3. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности и территориальной доступности объектов местного значения, для территорий комплексного развития в границах зоны Ж-1.....	9
3. Зона специализированной общественной застройки (ОЗ-1).....	10
3.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ОЗ-1.....	10
3.1.1. Основные виды разрешенного использования.....	10
3.1.2. Условно разрешенные виды использования.....	10
3.1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования.....	10
3.2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны ОЗ-1.....	10
4. Зона промышленного использования (П-1).....	11
4.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны П-1.....	11
4.1.1. Основные виды разрешенного использования.....	11
4.1.2. Условно разрешенные виды использования.....	11
4.1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования.....	11
4.2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны П-1.....	12
5. Зона сельскохозяйственных угодий (СХ-1).....	13
6. Зона сельскохозяйственного использования (СХ-2).....	14
6.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны СХ-2.....	14
6.1.1. Основные виды разрешенного использования.....	14

6.1.2. Условно разрешенные виды использования.....	14
6.1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования.....	14
6.2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны СХ-2.....	14
7. Зона лесов (Л-1).....	15
8. Зона кладбищ (К-1).....	16
8.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны К-1.....	16
8.1.1. Основные виды разрешенного использования.....	16
8.1.2. Условно разрешенные виды использования.....	16
8.1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования.....	16
8.2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны К-1.....	16
9. Зона акваторий (А-1).....	17

РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

1. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

Обозначение территориальной зоны	Наименование территориальной зоны
1	2
Ж-1	Зона индивидуальной жилой застройки
ОЗ-1	Зона специализированной общественной застройки
П-1	Зона промышленного использования
СХ-1	Зона сельскохозяйственных угодий
СХ-2	Зона сельскохозяйственного использования
Л-1	Зона лесов
К-1	Зона кладбищ
А-1	Зона акваторий

2. Зона индивидуальной жилой застройки (Ж-1)

2.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны Ж-1

2.1.1. Основные виды разрешенного использования

№ п.п	Наименование вида	Код
1.1	Научное обеспечение сельского хозяйства	1.14
1.2	Питомники	1.17
1.3	Сенокошение	1.19
1.4	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
1.5	Для ведения личного подсобного хозяйства	2.2
1.6	Блокированная жилая застройка	2.3
1.7	Хранение автотранспорта	2.7.1
1.8	Коммунальное обслуживание	3.1
1.9	Социальное обслуживание	3.2
1.10	Бытовое обслуживание	3.3
1.11	Здравоохранение	3.4
1.12	Образование и просвещение	3.5
1.13	Культурное развитие	3.6
1.14	Деловое управление	4.1
1.15	Рынки	4.3
1.16	Магазины	4.4
1.17	Банковская и страховая деятельность	4.5
1.18	Общественное питание	4.6
1.19	Гостиничное обслуживание	4.7
1.20	Отдых (рекреация)	5.0
1.21	Деятельность по особой охране и изучению природы	9.0
1.22	Охрана природных территорий	9.1
1.23	Историко-культурная деятельность	9.3
1.24	Водные объекты	11.0
1.25	Общее пользование водными объектами	11.1
1.26	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
1.27	Земельные участки общего назначения	13.0
1.28	Ведение садоводства	13.2

2.1.2. Условно разрешенные виды использования

№ п.п	Наименование вида	Код
2.1	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
2.2	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
2.3	Передвижное жилье	2.4
2.4	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6
2.5	Религиозное использование	3.7
2.6	Общественное управление	3.8
2.7	Обеспечение научной деятельности	3.9
2.8	Ветеринарное обслуживание	3.10
2.9	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2
2.10	Развлекательные мероприятия	4.8.1
2.11	Служебные гаражи	4.9
2.12	Объекты придорожного сервиса	4.9.1
2.13	Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10
2.14	Пищевая промышленность	6.4
2.15	Строительная промышленность	6.6
2.16	Связь	6.8
2.17	Склады	6.9
2.18	Складские площадки	6.9.1
2.19	Транспорт	7.0
2.20	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
2.21	Курортная деятельность	9.2
2.22	Санаторная деятельность	9.2.1
2.23	Специальное пользование водными объектами	11.2
2.24	Гидротехнические сооружения	11.3

2.1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования

Вспомогательные виды разрешенного использования не подлежат установлению.

2.2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны Ж-1

Показатели	Параметры
<p>1. Для земельных участков с видами разрешенного использования код 2.1; 2.2; 13.2 площадь участка (включая площадь застройки) -минимальная</p> <p>Для вида блокированная жилая застройка код 2.3 площадь участка (включая площадь застройки) - минимальная</p>	<p>400м²</p> <p>100м²</p>
<p>2. Минимальное расстояние от красных линий до строений: - при существующей застройке</p> <p>при новом строительстве: отступ от красных линий до строений: - главных улиц - тупиковых улиц и проездов</p> <p>Примечание: По красной линии допускается размещение зданий (нежилых и жилых) со встроенными или пристроенными помещениями общественного назначения</p>	<p>по сложившейся линии застройки</p> <p>не менее 5 м не менее 3м</p>
<p>3. Со стороны въезда на земельный участок ИЖС, установка забора производится на расстоянии: - от красных линий главных улиц - от красных линий тупиковых улиц и проездов</p> <p>Между красной линией и забором, должно быть обустроено не менее двух парковочных мест Не допускается использование дорог, обочин и тротуаров в качестве парковочных мест</p>	<p>не менее 5 м не менее 3 м</p>
<p>4. Минимальное расстояние от границ участка до: - жилого дома, садового дома, дома блокированной застройки - постройки для содержания скота и птицы - открытые навесы для легковых автомобилей, мотоциклов, велосипедов - других построек: бани, гаража, сарая и др.</p>	<p>3 м 5 м По границе участка 1 м</p>
<p>5. Минимальное расстояние от границ земель лесного фонда до зданий и сооружений, расположенных за границами земель лесного фонда</p> <p>Сокращение противопожарных расстояний допускается при наличии проектной документации, разработанной в соответствии со статьей 17 Федерального закона № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»</p>	<p>15 м</p>

Коэффициент застройки территории:

- для индивидуальных жилых и садовых домов при минимальной площади участка 400 м ²	не более 0,4
-для блокированных жилых домов на 1 дом при минимальной площади участка 100 м ²	не более 0,6

Особенности строительства на участках блокированной жилой застройки:

1. Блок жилых домов (блокированная застройка) – обособленный комплекс жилых домов, расположенных каждый на своем земельном участке и имеющие одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами и представляющие собой единый архитектурный объект.
2. Объединение жилых домов в блокированную застройку допускается при одновременном строительстве всего блока жилых домов. Строительство и ввод в эксплуатацию блока жилых домов очередями не допускается.
3. Минимальные расстояния от границ участка земельного участка до блока жилых домов определяются по общим правилам градостроительных отступов.
4. Реконструкция или снос жилого дома, являющегося частью блока жилых домов может производиться только с согласия всех собственников жилых домов, объединенных в блок.
5. Несоблюдение особенностей строительства на участке блокированной жилой застройки признается несоответствием градостроительному регламенту.

Примечания:

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.
2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных участках по взаимному согласию домовладельцев и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению. В данных случаях минимальное расстояние от границ землевладения до строений определяется, исходя из целевого назначения постройки (помещения) со стороны границы соседнего землевладения.
3. Требования к ограждению земельных участков:
 - характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы высота ограждения должна быть не более 2 м.
4. Не допускается образование земельных участков, не имеющих доступа к территории общего пользования (или доступа к земельным участкам общего назначения для садовых или огородных товариществ). Ширина проезда от образуемого участка до территории общего пользования должна быть не менее 10 метров на всем протяжении. Подтверждением обеспечением доступа земельного участка к территории общего пользования при этом является:
 - примыкание к дорогам общего пользования,
 - примыкание к территориям обозначенным в проекте планировке территории (проекте межевания территории) как земельные участки общего пользования (общего назначения),
 - публичный сервитут,
 - частный сервитут,
 - примыкание к земельным участкам, находящимся в государственной или муниципальной собственности,
 - согласие собственника смежного участка на предоставление проезда до образуемого участка.

2.3. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности и территориальной доступности объектов местного значения, для территорий комплексного развития в границах зоны Ж-1

№ п.п	Вида объектов местного значения	Показатель обеспеченности*	Показатель доступности
1	Электроснабжение (для участка ИЖС)	-	не более 500м от границы участка
2	Утилизация жидких бытовых отходов	не менее 300 литров на человека в сутки	очистные сооружения в границах поселения
3	Транспортная инфраструктура	наличие двухполосной автомобильной дороги с твердым покрытием	от границы участка до автомобильной дороги регионального значения
4	Дошкольные образовательные организации	не менее 80 мест на 1000 человек	по нормативам градостроительного проектирования
5	Общеобразовательные организации	не менее 160 мест на 1000 человек	по нормативам градостроительного проектирования
6	Спортивные залы	не менее 200 м ² на 1000 человек	по нормативам градостроительного проектирования
7	Учреждения культуры	не менее 230 мест на 1000 человек	по нормативам градостроительного проектирования

**в расчет принимаются лица, постоянно проживающие на данной территории, включая временно отсутствующих*

3. Зона специализированной общественной застройки (ОЗ-1)

3.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ОЗ-1

3.1.1. Основные виды разрешенного использования

№ п.п	Наименование вида	Код
1.1	Хранение автотранспорта	2.7.1
1.2	Коммунальное обслуживание	3.1
1.3	Социальное обслуживание	3.2
1.4	Бытовое обслуживание	3.3
1.5	Здравоохранение	3.4
1.6	Образование и просвещение	3.5
1.7	Культурное развитие	3.6
1.8	Деловое управление	4.1
1.9	Общественное питание	4.6
1.10	Служебные гаражи	4.9
1.11	Отдых (рекреация)	5.0
1.12	Историко-культурная деятельность	9.3
1.13	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

3.1.2. Условно разрешенные виды использования

№ п.п	Наименование вида	Код
2.1	Религиозное использование	3.7
2.2	Общественное управление	3.8
2.3	Обеспечение научной деятельности	3.9
2.4	Ветеринарное обслуживание	3.10
2.5	Транспорт	7.0
2.6	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
2.7	Обеспечение деятельности по исполнению наказаний	8.4
2.8	Сохранение и репродукция редких и (или) находящихся под угрозой исчезновения видов животных	9.1.1

3.1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования

Вспомогательные виды разрешенного использования не подлежат установлению.

3.2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны ОЗ-1

Минимальное расстояние от границ участка до зданий и строений – 3м.

4. Зона промышленного использования (П-1)

4.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны П-1

4.1.1. Основные виды разрешенного использования

№ п.п	Наименование вида	Код
1.1	Научное обеспечение сельского хозяйства	1.14
1.2	Производственная деятельность	6.0
1.3	Недропользование	6.1
1.4	Тяжелая промышленность	6.2
1.5	Автомобилестроительная промышленность	6.2.1
1.6	Легкая промышленность	6.3
1.7	Фармацевтическая промышленность	6.3.1
1.8	Пищевая промышленность	6.4
1.9	Нефтехимическая промышленность	6.5
1.10	Строительная промышленность	6.6
1.11	Энергетика	6.7
1.12	Атомная энергетика	6.7.1
1.13	Связь	6.8
1.14	Склады	6.9
1.15	Складские площадки	6.9.1
1.16	Обеспечение космической деятельности	6.10
1.17	Целлюлозно-бумажная промышленность	6.11
1.18	Научно-производственная деятельность	6.12
1.19	Коммунальное обслуживание	3.1
1.20	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

4.1.2. Условно разрешенные виды использования

№ п.п	Наименование вида	Код
2.1	Объекты дорожного сервиса	4.9.1
2.2	Заправка транспортных средств	4.9.1.1
2.3	Обеспечение дорожного отдыха	4.9.1.2
2.4	Автомобильные мойки	4.9.1.3
2.5	Ремонт автомобилей	4.9.1.4
2.6	Общее пользование водными объектами	11.1
2.7	Специальное пользование водными объектами	11.2
2.8	Гидротехнические сооружения	11.3
2.9	Специальная деятельность	12.2

4.1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования

Вспомогательные виды разрешенного использования не подлежат установлению.

4.2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны П-1

Минимальное расстояние от границ участка до зданий и строений – 3м.

5. Зона сельскохозяйственных угодий (СХ-1)

Зона сельскохозяйственных угодий СХ-1 предназначена для выращивания сельскохозяйственной продукции и выделена для обеспечения правовых условий сохранения и развития сельскохозяйственных угодий, предотвращения их использования в иных целях.

Градостроительные регламенты не устанавливаются для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения (часть 6 статьи 36 Градостроительного Кодекса Российской Федерации).

Согласно Классификатору ВРИ Росреестра, для сельскохозяйственных угодий допустимы следующие виды разрешенного использования:

№ п.п	Наименование вида	Код
1	Растениеводство	1.1
2	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	1.2
3	Овощеводство	1.3
4	Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур	1.4
5	Садоводство	1.5
6	Виноградарство	1.5.1
7	Выращивание льна и конопли	1.6
8	Животноводство	1.7
9	Скотоводство	1.8
10	Пчеловодство	1.12
11	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

6. Зона сельскохозяйственного использования (СХ-2)

6.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны СХ-2

6.1.1. Основные виды разрешенного использования

№ п.п	Наименование вида	Код
1.1	Растениеводство	1.1
1.2	Выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур	1.4
1.3	Садоводство	1.5
1.4	Виноградарство	1.5.1
1.5	Выращивание льна и конопли	1.6
1.6	Животноводство	1.7
1.7	Скотоводство	1.8
1.8	Звероводство	1.9
1.9	Птицеводство	1.10
1.10	Свиноводство	1.11
1.11	Пчеловодство	1.12
1.12	Рыбоводство	1.13
1.13	Научное обеспечение сельского хозяйства	1.14
1.14	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	1.15
1.15	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	1.16
1.16	Питомники	1.17
1.17	Обеспечение сельскохозяйственного производства	1.18
1.18	Сенокосение	1.19
1.19	Выпас сельскохозяйственных животных	1.20
1.20	Водные объекты	11.0
1.21	Общее пользование водными объектами	11.1
1.22	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

6.1.2. Условно разрешенные виды использования

Условно разрешенные виды использования не подлежат установлению.

6.1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования

Вспомогательные виды разрешенного использования не подлежат установлению.

6.2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны СХ-2

Минимальное расстояние от границ участка до зданий и строений – 3м.

7. Зона лесов (Л-1)

Зона лесов Л-1 включает территории отнесенные к категории земли лесного фонда и территории лесов в границах населенных пунктов.

Градостроительные регламенты для земель лесного фонда не устанавливаются (часть 6 статьи 36 Градостроительного Кодекса Российской Федерации). Использование земельных участков из состава земель лесного фонда определяется лесохозяйственным регламентом (часть 7 статьи 36 Градостроительного Кодекса Российской Федерации).

Согласно Классификатору ВРИ Росреестра, для лесных участков допустимы следующие виды разрешенного использования:

№ п.п	Наименование вида	Код
1	Использование лесов	10.0
2	Заготовка древесины	10.1
3	Лесные плантации	10.2
4	Заготовка лесных ресурсов	10.3
5	Резервные леса	10.4

8. Зона кладбищ (К-1)

8.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны К-1

8.1.1. Основные виды разрешенного использования

№ п.п	Наименование вида	Код
1.1	Коммунальное обслуживание	3.1
1.2	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
1.3	Ритуальная деятельность	12.1
1.4	Специальная деятельность	12.2

8.1.2. Условно разрешенные виды использования

Условно разрешенные виды использования не подлежат установлению.

8.1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования

Вспомогательные виды разрешенного использования не подлежат установлению.

8.2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны К-1

Минимальное расстояние от границ участка до зданий и строений – 3м.

9. Зона акваторий (А-1)

Зона акваторий А-1 включает территории, отнесенные к поверхностным водным объектам, находящиеся в государственной или муниципальной собственности. Права собственности на водные объекты определяются статьей 8 Водного кодекса Российской Федерации.

Градостроительные регламенты для земель покрытых поверхностными водами не устанавливаются (часть 6 статьи 36 Градостроительного Кодекса Российской Федерации).

Согласно Классификатору ВРИ Росреестра, для территорий отнесенные к поверхностным водным объектам предусмотрен вид разрешенного использования: **Водные объекты (код 11.0)** - Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты.