

ООО «Управление архитектурных исследований»

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
с регламентным зонированием территории
Кузнецкого сельского поселения Аргаяшского района
Челябинской области.

Заказчик: Администрация Кузнецкого сельского поселения

Стадия: П

Директор
ООО «Управление архитектурных исследований»

Н.М. Васенева

Челябинск. 2012 г.

СОДЕРЖАНИЕ.

Введение.

Глава 1. Общие положения

- 1.1 Основные понятия, используемые в настоящих Правилах
- 1.2 Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки
- 1.3. Соотношение Правил землепользования и застройки с Генеральным планом.
- 1.4. Правовой статус и сфера действия настоящих Правил.
- 1.5. Назначение и содержание настоящих Правил.
- 1.6. Цели градостроительного зонирования.
- 1.7. Застройщики.

Глава 2. Планировка территории.

- 2.1. Общие положения о планировке территории
- 2.2. Подготовка документации по планировке территории
- 2.3. Порядок установления и прекращения публичных сервитутов.

Глава 3. Карта градостроительного зонирования. Градостроительные регламенты.

- 3.1. Порядок установления территориальных зон
- 3.2. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования
- 3.3. Карта градостроительного зонирования
- 3.4. Порядок применения градостроительных регламентов
- 3.5. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства
- 3.6. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства
- 3.7. Публичные слушания

Глава 4. Заключительные положения

- 4.1. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки
- 4.2. Ответственность за нарушение настоящих Правил
- 4.3. Вступление в силу настоящих Правил

ВВЕДЕНИЕ.

Правила землепользования и застройки Кузнецкого сельского поселения (далее - Правила) являются нормативно-правовым актом, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области и Аргаяшского муниципального образования.

Правила являются результатом градостроительного зонирования территории поселения - разделения территории на зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

Целями Правил являются:

-создание условий для устойчивого развития территории сельского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

-создание условий для планировки территории сельского поселения;

-обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства,

-создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

-обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;

-защита прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в градостроительных отношениях;

-обеспечение открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;

-контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.

Правила регламентируют следующую деятельность органов и должностных лиц местного самоуправления, физических и юридических лиц в области землепользования и застройки:

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

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

-организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

-разработка, согласование и утверждение проектной документации;

-выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объекта в эксплуатацию,

-подготовка документации по планировке территории;

-внесение изменений в настоящие Правила.

Настоящие Правила обязательны для органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, а также должностных лиц, осуществляющих и контролирующую градостроительную (строительную) деятельность на территории сельского поселения.

Глава 1. Общие положения

Пункт 1. 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах.

Арендаторы (субарендаторы) земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

Благоустройство – совокупность работ (инженерная подготовка территории, устройство дорог, развитие коммунальных сетей и сооружений водоснабжения, канализации, энергоснабжения и др.) и мероприятий (расчистка, осушение и озеленение территории, улучшение микроклимата, охрана от загрязнения воздушного бассейна, открытых водоемов и почвы, санитарная очистка, снижению уровня шума и др.), осуществляемых в целях приведения той или иной территории в состояние, пригодное для строительства и нормального пользования по назначению, создания здоровых, удобных и культурных условий жизни населения.

Вспомогательные виды разрешенного использования – виды использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Государственный кадастровый учет земельных участков - описание и индивидуализация в едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки.

Градостроительная деятельность – деятельность по развитию территорий, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-

строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства.

Градостроительная подготовка земельных участков – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством Российской Федерации посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания), результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам. Градостроительное зонирование - зонирование территории сельского поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования 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, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Градостроительный план земельного участка – вид документации по планировке территории, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа и являющийся основанием для подготовки проектной документации на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объекта капитального строительства, выдачи разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Документация по планировке территории - проекты планировки территории; проекты межевания территории; градостроительные планы земельных участков.

Застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

Заявитель - физическое или юридическое лицо, желающее приобрести земельный участок для строительства и подавший соответствующее заявление в администрацию Кузнецкого сельского поселения.

Земельный участок – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Комплексное освоение земельных участков в целях жилищного строительства - мероприятия, включающие в себя: 1) подготовку документации по планировке территории; 2) выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры; 3) осуществление строительства.

Красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, а также границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты.

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

Планировка территории - осуществление деятельности по развитию территорий. .

Объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи.

Охранная зона - территория с особыми условиями использования, которая устанавливается в порядке, определенном федеральным законодательством, в целях посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

Правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом органов местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Реконструкция – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения.

Санитарно-защитная зона – территория с особыми условиями использования, которая устанавливается в порядке, определенном федеральным законодательством, в целях отделения объекта являющегося источником негативного воздействия на окружающую среду, среду обитания и здоровья человека от жилой застройки, рекреационных и других зон с обязательным обозначением границ специальными информационными знаками.

Сервитут публичный - право ограниченного пользования чужим земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Челябинской области, распоряжением главы Кузнецкого сельского поселения.

Территориальные зоны - зоны, для которых в Правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды).

Условно разрешенные виды использования - виды использования, которые могут быть разрешены при соблюдении определенных условий, для которых необходимо получение разрешения на условно разрешенный вид использования объектов недвижимости с проведением публичных слушаний.

Формирование земельного участка - индивидуализация земельного участка посредством определения 1) его границ (документально и на местности), 2) разрешенного вида использования земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом той зоны, в которой этот участок расположен, 3) технических условий подключения объектов земельного участка к сетям инженерно-технического обеспечения, а также государственного кадастрового учёта земельного участка.

Пункт 1.2. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки

1. Настоящие Правила являются открытыми для физических, юридических лиц, должностных лиц администрации сельского поселения.

2. Администрация Кузнецкого сельского поселения обеспечивает возможность ознакомления с Правилами застройки путем:

- публикации Правил в местных средствах информации (в том числе в сети Интернет при наличии) или издания их специальным тиражом и открытой продажи всем заинтересованным лицам,

- создания условий для ознакомления с Правилами в структурном подразделении администрации Аргаяшского муниципального района, уполномоченного в области градостроительной деятельности,

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Челябинской области, Аргаяшского муниципального района и Кузнецкого сельского поселения.

4. Нормативные и иные муниципальные правовые акты Аргаяшского муниципального района в области землепользования и застройки принятые до вступления в силу настоящих Правил землепользования и застройки, применяются в части, не противоречащей им.

Пункт 1.3. Соотношение Правил землепользования и застройки с Генеральным планом и документацией по планировке территории

1. Правила землепользования и застройки выполняются на основе Генерального плана и не должны ему противоречить.

В случае внесения изменений в Генеральный план, соответствующие изменения должны быть внесены в Правила землепользования и застройки.

2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана, Правил землепользования и застройки и не должна им противоречить.

Пункт 1. 4. Правовой статус и сфера действия настоящих Правил застройки.

1. Настоящие Правила действуют на всей территории в границах Кузнецкого сельского поселения.

2. Настоящие Правила применяются наряду с нормативами и стандартами, иными обязательными требованиями, установленными уполномоченными органами государственной власти Российской Федерации, Челябинской области и Аргаяшского муниципального образования в целях обеспечения безопасности жизнедеятельности и здоровья людей, надежности сооружений, охраны памятников истории и культуры, окружающей природной среды, а также нормативными правовыми актами органов местного самоуправления в части, не противоречащей настоящим Правилам.

3. Положения настоящих Правил обязательны для исполнения органами государственной власти субъекта Федерации, органами местного самоуправления, юридическими лицами и гражданами.

4. Действие градостроительных регламентов, содержащихся в настоящих Правилах не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;

- занятые линейными объектами;

- предоставленные для добычи полезных ископаемых;

- особо охраняемых природных территорий

- 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 вновь 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.

Пункт 1.5. Назначение и содержание настоящих Правил

1. Назначение настоящих Правил:

- обеспечение условий для реализации Генерального плана, сохранения природной и культурно-исторической среды;
- создание условий для формирования земельных участков и их предоставления без предварительного согласования и с предварительным согласованием места размещения объектов;
- создание условий для участия граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;
- обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц в области землепользования и застройки.

2. Настоящие Правила содержат:

- порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- карту градостроительного зонирования;
- градостроительные регламенты.

Пункт 1. 6. Цели градостроительного зонирования

Целями регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, являются:

- последовательный снос существующего ветхого жилищного фонда в соответствии с планом реализации Генерального плана.
- формирование общественного центра сельского поселения с высоким уровнем социально-бытового и культурно-досугового обслуживания, отвечающего современным архитектурным и эстетическим требованиям;
- упорядочение инженерно-транспортной инфраструктуры, озеленение и благоустройство улиц;
- реорганизация промышленных территорий, перепрофилирование отдельных объектов под общественно-деловую функцию с целью расширения территории поселения, сокращение санитарно-защитных зон, производственных и коммунально-складских территорий за счет повышения эффективности их использования и применения высоких технологий;
- упорядочение использования территорий, фактически занятых промышленными предприятиями;
- упорядочение планировочной структуры промышленных территорий.

Пункт 1. 7. Застройщики

1. Застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

2. Земельные участки и объекты капитального строительства могут принадлежать застройщикам на правах собственности, аренды и других правах, позволяющих осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт.

3. Застройщики имеют право:

- осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства на принадлежащих им земельных участках;
- заказывать проектную документацию на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства и их частей;
- в случаях, установленных настоящими Правилами, ходатайствовать перед администрацией поселения об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;
- обжаловать действия (бездействие) должностных лиц органов местного самоуправления в судебном порядке;
- осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

4. Застройщики обязаны:

- соблюдать требования градостроительных регламентов,
- использовать земельные участки, предоставленные для строительства, в соответствии с целью предоставления для осуществления строительства, реконструкции в соответствии с проектной документацией;
- безвозмездно передать в орган власти, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации;
- исполнять другие обязанности, установленные законодательством.

Глава 2. Планировка территории.

Пункт 2.1. Общие положения о планировке территории

1. Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- проектов планировки как отдельных документов;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;
- проектов межевания как отдельных документов;
- проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;
- градостроительных планов земельных участков как отдельных документов.

2. Разработка документации по планировке территории осуществляется с учётом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки разрабатываются в случаях, когда необходимо установить (изменить), в том числе посредством красных линий:

- а) границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);
- б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
- в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового и иного назначения;
- г) другие границы;

2) проекты межевания разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории, не разделённой на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков, в целях определения:

- а) границ земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;
- б) линий отступа от красных линий для определения места допустимого строительства;
- в) границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, областного и местного значения;
- г) границ зон с особыми условиями использования территории;
- д) других границ;

з) градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявкам заинтересованных лиц, а также по инициативе органов местного самоуправления, при предоставлении земельных участков для различного функционального использования, подготовке проектной документации, выдаче разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и т.д.

3. С помощью документации по планировке территории определяются:

- характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

Положения настоящей главы не применяются при разработке документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства федерального и областного значения.

- красные линии;
- линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;
- границы земельных участков линейных объектов, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;
- границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками загрязнения окружающей среды;
- границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путём выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путём выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в муниципальной собственности;
- границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам;
- границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделённых на земельные участки;
- и другие.

Пункт 2.2. Подготовка документации по планировке территории

1. Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе органов местного самоуправления поселения на основании предложений физических и юридических лиц.

2. Подготовка документации по планировке территории Кузнецкого сельского поселения осуществляется в соответствии со схемами территориального планирования Российской Федерации, схемами территориального планирования Челябинской области, Генеральным планом поселения, настоящими Правилами, требованиями технических регламентов, с учётом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.

3. Основания для разработки документации по планировке, порядок ее разработки, порядок проведения публичных слушаний, порядок принятия решения по утверждению документации по планировке осуществляются в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ.

Пункт 2.3. Порядок установления и прекращения публичных сервитутов на территории поселения.

1. Публичный сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком, возникающее на основании нормативно-правового акта органа государственной власти или органа местного самоуправления и обеспечивающее интересы Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения.

2. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

- прохода или проезда через земельный участок;
- использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним,
- проведения дренажных работ на земельном участке;
- забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;
- прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;
- временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- свободного доступа к прибрежной полосе.

3. Установление публичного сервитута осуществляется с учётом результатов публичных слушаний.

4. Сервитут может быть срочным и постоянным.

5. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

6. Частичный сервитут может быть прекращен по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством. Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута.

Глава 3. Карта градостроительного зонирования. Градостроительные регламенты

Пункт 3.1.. Порядок установления территориальных зон

1. Территориальные зоны установлены с учётом.

- 1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- 2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом поселения.
- 3) определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальных зон;
- 4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- 5) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории поселения;
- 6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

2. Границы территориальных зон установлены по:

- 1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- 2) красным линиям;
- 3) границам земельных участков,
- 4) естественным границам природных объектов;
- 5) иным границам.

3. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

Пункт 3.2.. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

1. С целью создания наиболее благоприятной среды проживания в Кузнецком сельском поселении Правилами предусмотрено градостроительное зонирование территории на определенное число территориальных зон с установленными границами. Для всех видов зон устанавливаются градостроительные регламенты, где прописываются основные и вспомогательные основные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также условно разрешенные.

2. В карте градостроительного зонирования обозначены следующие зоны и подзоны:

1. ВИДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

Проектом определены следующие виды территориальных зон:

А 1- природоохранные:

- А 1.1 – леса, луга (в т.ч.охранная зона гослесфонда)
- А 1.2 – территории защитных, санитарно-защитных зон

А 2 – рекреационные:

- А 2.1 – парки, скверы, бульвары, пляжи (без права застройки)
- А 2.2 – водные объекты
- А 2.3 – площадки физкультуры и спорта (без права застройки)
- А 2.4 – пляжи (без права застройки)

Б – общественные – деловые:

- Б 1 – административно-деловые, торгово-бытовые, культурно-просветительные, общественно-коммерческие
- Б 2 – учебные (учреждений общего образования)
- Б 3 – лечебные

В – жилые :

- В 1.1 – усадебной и коттеджной застройки
- В 1.2 – малоэтажной застройки
- В 1.3 – рекреационная территория без права застройки

Г – коммунальные (коммунальные)

К – инженерной и транспортной инфраструктур:

- К 1 – магистральные улицы и дороги
- К 1.1 – зона пешеходного движения с правом проезда специального транспорта
- К 2 – водопроводные сооружения
- К 3 – магистральный газопровод
- К 4 – объекты связи

Л – сельскохозяйственного использования:

- Л 1 – объекты сельскохозяйственного назначения

Примечание:

На карте градостроительного зонирования и в пояснительной записке приняты следующие обозначения:

- 01 01 В 1 вид территориальной зоны
- № территориальной зоны
- № градостроительной зоны

2. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН, 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.

Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки в границах территории памятников истории и культуры, в границах территории общего пользования, на территориях, занятых линейными объектами, предоставленных для добычи полезных ископаемых.

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, водные объекты общего пользования, земли водоохраных зон водных объектов, а также земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, иных водохозяйственных сооружений, для земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, объектов, использование которых определяются в соответствии с федеральными законами.

А 1 ПРИРОДООХРАННЫЕ ЗОНЫ

В состав природоохранных зон включены зоны в границах территорий, занятых лесами, лугами, а также территории санитарно-защитных зон.

Природоохранные зоны предназначены для обеспечения экологической и пожарной безопасности среды жизнедеятельности, сохранения природной среды и подразделяются на 2 зоны:

- А 1.1 – леса, луга (в т.ч.охранная зона гослесфонда)
- А 1.2 – территории защитных, санитарно-защитных зон

А 1.1 ЛЕСА, ЛУГА

Зона А 1.1 предназначена для сохранения естественных природных ландшафтов, сохранения благоприятной экологической обстановки, а также для отдыха населения. В состав зоны А1.1 включены

территории, занятые лугами, лесами, в т. ч. землями лесов, не покрытых растительностью, а также 15 метровая зона от границы гослесфонда.

«Ведение лесного хозяйства, а также использование, охрана, защита и воспроизводство лесов осуществляются в порядке, устанавливаемом органами государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии с Лесным Кодексом РФ.

В лесах запрещается осуществление лесопользования, несовместимого с назначением этих лесов. Допускается проведение в них рубок ухода, санитарных рубок, рубок реконструкции и обновления прочих рубок»

А 1.2 ТЕРРИТОРИИ ЗАЩИТНЫХ, САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫХ ЗОН

предназначены для уменьшения воздействия загрязнения предприятий, транспортных и инженерных коммуникаций и сооружений на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности - как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения» (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Новая редакция, п.2.1).

1. Основные виды разрешенного использования

1.1 защитные древесно-кустарниковые полосы, озелененные территории;

1.2 в санитарно-защитных зонах коммунальных предприятий – размещение объектов в соответствии п.5.3, 5.4

(V. Режим территории санитарно-защитной зоны) СанПиН 2.2.1/1.1.1200-03. Новая редакция – до 40 % площади санитарно-защитной зоны.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

3.1 рубка ухода, санитарная рубка.

Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков, иных объектов недвижимости устанавливаются в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

А 2 РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ

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

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

А 2.1 парки, скверы, бульвары, пляжи (без права застройки)

А 2.2 водные объекты без права застройки)

А2.3 площадки физкультуры и спорта (без права застройки)

А 2.4 пляжи (без права застройки)

А 2.1 ПАРКИ,СКВЕРЫ, БУЛЬВАРЫ

А 2.3 ОБЪЕКТЫ ФИЗКУЛЬТУРЫ И СПОРТА

А 2.4 ПЛЯЖИ

Зоны А2.1, А2.3, А 2.4 предназначены для организации мест массового, разностороннего отдыха населения, для осуществления культурно-досуговой, оздоровительной деятельности.

1. Основные виды разрешенного использования

1.1 озелененные территории

1.2 дорожно-тропиночная сеть

1.3 пляжи

1.4 водно-спортивные станции

1.5 спасательные станции

1.6 площадки отдыха и игр

1.7 временные (передвижные и устанавливаемые на летний период) павильоны

1.8 спортивные площадки

1.9 аттракционы

1.10 малые архитектурные формы

1.11 общественные биотуалеты (передвижные и устанавливаемые на летний период)

2. Условно разрешенные виды использования

2.1 площадки для проведения фестивалей

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

3.1 некапитальные административно-хозяйственные (передвижные и устанавливаемые на летний период) павильоны в соответствии со своей специализацией.

3.2 передвижные и устанавливаемые на летний период пункты общественного питания

3.3 передвижные и устанавливаемые на летний период пункты первой медицинской помощи.

- 3.4 передвижные и устанавливаемые на летний период опорные пункты милиции
 3.5 передвижные и устанавливаемые на летний период павильоны розничной торговли и обслуживания.

ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

Зона	Баланс территории (%)			Максимальная высота здания	Площадь территории, га, не
	Зеленые насаждения	Дорожки, площадки	Здания, сооружения		
Парки	70	20	10	*1	2
Скверы	60	38	2	-	0,2
Бульвары	60	38	2	-	Ширина бульвара не менее, м: - по оси улиц – 6 - с одной стороны улицы – 3

*1 – устанавливается в процессе согласования.

А 2.2 ВОДНЫЕ ОБЪЕКТЫ

Зона А 2.2 объединяет водные объекты, предназначена для сохранения целостности экосистемы водных объектов.

Режим использования водных объектов для определенных целей устанавливается федеральными законами в соответствии с водным Кодексом РФ.

Б. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также образовательных учреждений, стоянок автомобильного транспорта; центров общественной активности.

Зона Б охватывает общепоселковый центр и центры планировочных районов, характеризующихся многофункциональным использованием территории, и подразделяется на 3 группы общественно-деловых зон:

- Б1 – административно-деловые, торгово-бытовые, культурно-просветительные, общественно-коммерческие
- Б 2 – учебные (учреждений общего образования)
- Б 3 – лечебные

Б 1 АДМИНИСТРАТИВНО-ДЕЛОВАЯ, ТОРГОВО-БЫТОВАЯ, КУЛЬТУРНО-ПРОСВЕТИТЕЛЬНАЯ, ОБЩЕСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКАЯ ЗОНА

1. Основные виды разрешенного использования
 - 1.1 культурно-досуговые и торговые центры многофункциональные или целевого назначения;
 - 1.2 почта, телефон, телеграф;
 - 1.3 фельдшерско-акушерские пункты, аптеки;
 - 1.4 скверы, бульвары.
2. Условно разрешенные виды использования
 - 2.1 консультации, кабинеты практикующих врачей
3. Вспомогательные виды разрешенного использования
 - 3.1 временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
 - 3.2 рынки крытые и открытые;
 - 3.3 инженерно-технические объекты: КНС, ТП, ГРП.

Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков, иных объектов недвижимости устанавливаются в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

Б 2 УЧЕБНАЯ ЗОНА (учреждений общего образования)

Зона Б 2 предназначена для размещения общеобразовательных и детских дошкольных учреждений.

1. Основные виды разрешенного использования
 - 1.1 зона застройки (учебные здания, детские дошкольные учреждения)
 - 1.2 открытые спортплощадки (стадионы, игровые территории)
 - 1.3 хозяйственная зона

1.4 зеленая зона

1.5 ограждение участка учреждения и полоса зеленых насаждений вдоль забора.

ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

Показатели	Параметры	
	Общеобразовательных учреждений	детских дошкольных учреждений
1. Вместимость вновь строящихся	до 1000 уч-ся	до 350 чел.
2. Высота здания, этажность	3	2
3. Высота забора	не менее 1,5 м	не менее 1,6 м
4. Минимальное расстояние от здания учреждения до красной линии	не менее 25 м	не менее 25 м
5. Минимальное расстояние между отдельными зданиями, сооружениями на участке учреждения	в соответствии с требованиями СанПиН 2.4.2.1178-02	в соответствии с требованиями СанПиН 2.4.1.1249-03 и пособием к СНиП "Проектирование детских дошкольных учреждений"
6. Минимальное расстояние от границ участка производственного объекта (не пожаровзрывоопасные объекты)	Не менее 50 м до участка школы	Не менее 50 м до участка детских учреждений
7. Площадь зеленых насаждений на участке	не менее 50%	не менее 50%

Б 3 ЛЕЧЕБНАЯ ЗОНА (лечебно-профилактических учреждений)

1. Основные виды разрешенного использования

1.1 фельдшерско-акушерские пункты;

1.2 садово-парковая зона

1.4 ограждение участка

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

3.1 места парковки легковых автомобилей, обеспеченные твердым покрытием с организацией сбора ливневых стоков в очистные сооружения – из расчета 1 машино-место на 20 мест/на 20 посещений в смену поликлиник

на территории лечебно-профилактических учреждений не допускается размещение не связанных с ними зданий и сооружений (Пособие по проектированию учреждений здравоохранения к СНиП 2.08.02-89, раздел 1 «Общие положения. Инженерное оборудование»).

ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

Показатели	Параметры
1. Минимальное расстояние: от зданий фельдшерско-акушерских пунктов до красных линий и жилых зданий	не менее 15м
2. Минимальные расстояния между отдельными зданиями, сооружениями на участке лечебно-профилактического учреждения	в соответствии с требованиями СНиП 2.08.02-89* и пособия по проектированию учреждений здравоохранения, техрегламента ФЗ-123, гл. 16, табл. 11

В. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Жилые зоны предназначены для застройки жилыми домами малой этажности, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

Жилые зоны устанавливаются с целью обеспечения комфортных и здоровых условий для проживания. В них допускается размещение различных объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, коммунальных объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду.

ВИДЫ ЖИЛЫХ ЗОН:

В 1 – зона малоэтажной застройки, в том числе:

В 1.1– усадебной и коттеджной застройки

В 1.2- малоэтажной застройки

В 1.3 – рекреационная территория без права застройки

В 1.1 ЗОНА УСАДЕБНОЙ И КОТТЕДЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ.

1. Основные виды разрешенного использования
 - 1.1 отдельно стоящие жилые дома усадебного типа и коттеджи на одну семью с приусадебными участками
 - 1.2 жилые улицы, проезды (ширина проезда – не менее 6м)
2. Условно разрешенные виды использования
 - 2.1 объекты дошкольного и внешкольного воспитания, образования
 - 2.2 помещения для занятий физкультурой, спортплощадки
3. Вспомогательные виды разрешенного использования
 - 3.1 надомные виды деятельности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами
 - 3.2 выращивание цветов, фруктов, овощей
 - 3.3 сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей: парники, теплицы, оранжереи и т. д.
 - 3.5 бани, сауны (при условии канализования стоков)
 - 3.6 инженерно-технические объекты: ГРП, ТП, КНС.
 - 3.7 для односемейных обособленных жилых домов: встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки обеспеченные твердым покрытием с организацией сбора ливневых стоков в очистные сооружения, но не более чем на 2 легковых а/м на 1 участок

ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

Показатели	Параметры	Обоснование
1. Для жилых домов усадебного типа площадь участка (включая площадь застройки), м ² – максимальная – минимальная	2000 600	
3. Минимальное расстояние между фронтальной границей участка и основным строением, м: – в сохраняемой застройке – при реконструкции и новом строительстве	по сложившейся линии застройки 5	СП 30-102-99, табл. 1
4. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями, м: – от границ соседнего участка до: – основного строения – постройки для содержания скота и птицы – других построек: бани, гаража, сарая и др. – окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (бани, гаража, сарая), расположенных на соседних земельных участках – от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений на участке	3 4 1 6-15	"-" "-" "-" "-" в соответствии техрегламентом ФЗ- 123, гл. 16, табл. 11, и СП 30-102-99
5. Минимальное расстояние от границ приусадебных участков до лесных массивов	Не менее 15 м	Техрегламент, глава 16, ст.69

Примечания:

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.
2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных 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. Коэффициент застройки территории:
 – для жилых домов усадебного типа
 при минимальной площади участка 600 м² не более 0,51
4. Высота строений:
 для всех основных строений:
 – количество надземных этажей – до двух

с возможным использованием (дополнительно)
мансардного этажа, с соблюдением норм
освещенности соседнего участка:

- высота от уровня земли:
- от верха плоской кровли не более 9,6м
- от конька скатной кровли не более 13,6 м

для всех вспомогательных строений:

- высота от уровня земли:
- от верха плоской кровли не более 4м
- от конька скатной кровли не более 7 м

как исключение: *штили, башни, флажитоки - без ограничения*

5. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.
6. 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 (в соответствии с СН 441-72*)

В 1.3 ЗОНА РЕКРЕАЦИОННАЯ

1. Основные виды разрешенного использования
 - 1.1 площадок для игр детей дошкольного и школьного возраста
 - 1.2 скверы, бульвары
 - 1.3 площадок для отдыха взрослого населения
 - 1.4 площадок для занятий физкультурой
 - 1.5 спортплощадки
 - 1.6 малые архитектурные формы

Г. КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

Коммунальные зоны предназначены для размещения коммунальных объектов и обеспечивающих их функционирование объектов инженерной и транспортной структур, объектов жилищно-коммунального хозяйства, транспорта, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов.

1. Основные виды разрешенного использования
 - 1.1 Коммунальная деятельность, коммунальное инженерно-техническое обеспечение (размещение новых, эксплуатация существующих)
 - 1.2 Дороги, проезды (ширина проездов – не менее 6м)
3. Вспомогательные виды разрешенного использования
 - 3.1 озелененные территории
 - 3.2 административные организации, офисы, конторы
 - 3.3 объекты обслуживания автомобильного транспорта
 - 3.5 пункты первой медицинской помощи, аптеки
 - 3.6 участковые пункты милиции
 - 3.9 пожарные депо
 - 3.10 предприятия торговли, общественного питания (открытая сеть)
 - 3.11 общественные туалеты

Примечания:

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

К. ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования; выделены следующие зоны:

- К 1 – магистральные улицы и дороги
- К 1.1-зона пешеходного движения с правом проезда специального транспорта
- К 2 – водопроводных сооружений
- К 3 – магистрального газопровода
- К 4 – объекты связи

К 1 ЗОНА МАГИСТРАЛЬНЫХ УЛИЦ И ДОРОГ

Магистраль для осуществления транспортной и пешеходной связей между различными частями поселка с параметрами поперечного профиля в соответствии с их категорией и шириной в красных линиях:

- основных улиц в застройке: главные улицы – 35-40 м; второстепенные – 25-30 м
- жилых улиц в застройке – 20 м

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования, использование которых определяется уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

К 1.1 ЗОНА ПЕШЕХОДНОГО ДВИЖЕНИЯ С ПРАВОМ ПРОЕЗДА СПЕЦИАЛЬНОГО ТРАНСПОРТА

Данная зона формируется для организации пешеходной связи между различными частями поселения с параметрами поперечного профиля в соответствии с их категорией и шириной в красных линиях:

- основных пешеходных бульваров: бульвары – 18 м; второстепенные – 12-15 м
- в жилой застройке – 12 м

– ширина бульваров и аллей и их покрытие должны обеспечивать проезд машин специального назначения (скорой медицинской помощи, пожарных машин, машин ГО и ЧС, машин для коммунально-бытового обслуживания объектов жилья и сбора ТБО).

К 2 ЗОНА ВОДОПРОВОДНЫХ СООРУЖЕНИЙ

В зону К 2 входят:

1.1 водопроводные сооружения с зоной санитарной охраны шириной 100 м от участка

1.2 водозаборные сооружения с охранной зоной по 50 м во все стороны от скважины.

Градостроительный регламент не устанавливается на земли, выделяемые для полос отвода и зон охраны водозаборов, иных водохозяйственных сооружений. Использование земель, входящих в охранную зону, в иных целях – по согласованию с предприятием по водоснабжению и водоотведению администрации сельского поселения.

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).

ЗОНА ВОЗДУШНЫХ В/В ЛЭП 35 кВ; 110 и 220кВ; 500кВ

Воздушные в/в линии электропередач с охранными зонами по обе стороны от крайних проводов:

- ЛЭП – 35 кВ – 15 м
- ЛЭП – 110 и 220кВ – 20 м
- ЛЭП - 500 кВ -30м

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, занятые линейными объектами. 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).

К 3 ЗОНА МАГИСТРАЛЬНОГО ГАЗОПРОВОДА

В зону К 3 входят:

1.1 трубопроводы, транспортирующие газ

1.2 зона санитарного разрыва трубопроводов – 10 м в обе стороны, считая от осей крайних трубопроводов

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, занятые линейными объектами. Использование земель, входящих в данную зону, в иных целях – по согласованию с предприятием трубопроводного транспорта.

К 4 ОБЪЕКТЫ СВЯЗИ

В зону К 4 входят:

1.1 вышки связи и территории вокруг.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, занятые линейными объектами. Использование земель, входящих в данную зону, в иных целях – по согласованию с предприятием связи.

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).

3. ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проектом устанавливаются следующие ограничения на использование территории вокруг озера Увильды:

В соответствии с постановлением Правительства Челябинской области от 21.02.2008 г. № 34-П «Схема развития и размещения особо охраняемых природных территорий Челябинской области на период до 2020 года» установлены особо охраняемые природные территории.

К особо охраняемым природным территориям в Аргаяшском муниципальном районе относится: памятник природы Челябинской области – озеро Увильды;

Особо охраняемая природная территория включает в себя:

- территорию самого памятника природы;
- территорию охранной зоны памятника природы.

В проекте показаны ранее установленные границы специальных и охранных зон:

1. Граница памятника природы оз. Увильды.
2. Граница 20-ти метровой береговой полосы.
3. Граница 50-ти метровой прибрежной защитной полосы.
4. Граница охранной зоны памятника природы.

Для обеспечения режимов охраны оз. Увильды, а также особо охраняемых памятников природы, проектом предусматривается обеспечение отвода и очистки сточных вод от учреждений отдыха расположенных в охранных зонах водоемов. Проектом предлагается создание объединенных систем канализации с отводом сточных вод от близко расположенных объектов на общие очистные сооружения канализации, с использованием в качестве очистных сооружений комплектных установок заводского изготовления биологической очистки в искусственных условиях соответствующей производительности. Существующие ОСК, принимающие стоки от баз отдыха, необходимо реконструировать для обеспечения очистки сточных вод до нормативных показателей.

На ближайшую перспективу необходимо обеспечить водонепроницаемыми выгребными объектами все объекты, расположенные в зонах санитарной охраны питьевых источников и водоохраных зонах оз. Увильды, стоки от которых могут оказать негативное воздействие на состояние водных объектов.

Зоны рекреационного назначения.

- На землях рекреационного назначения запрещается деятельность, не соответствующая их целевому назначению.
- Все виды строительства в зонах рекреационного назначения запрещены.

Санитарно-защитные зоны.

- В санитарно-защитной зоне не допускается размещать жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных и индивидуальных дачных и садово-огородных участков, спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.
- Санитарно-защитная зона или какая-либо её часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.
- В санитарно-защитной зоне не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов фармацевтических предприятий, объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.
- Допускается размещать в границе санитарно-защитной зоны коммунального объекта:

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения.

Водоохраные зоны.

- В границах водоохраных 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.

- В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными выше ограничениями запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Зоны санитарной охраны (ЗСО) источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

Подземный источник водоснабжения.

- Зоны санитарной охраны первого пояса (строгого режима):

- 1) граница первого пояса устанавливается на расстоянии не менее 30 м от водозабора – при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 м – при использовании недостаточно защищенных подземных вод; для водозаборов при искусственном пополнении запасов подземных вод граница первого пояса устанавливается не менее 50 м от водозабора и не менее 100 м от инфильтрационных сооружений (бассейнов, каналов и другое);

2) в границах первого пояса ЗСО не допускаются все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения.

• Зоны санитарной охраны второго пояса:

1) граница второго пояса ЗСО устанавливается для недостаточно защищенных подземных вод – 400 м, для защищенных подземных вод – 200 м.

2) в границах второго пояса ЗСО не допускается:

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

- применение удобрений и ядохимикатов;

- рубка леса главного пользования и реконструкции;

- подземное складирование твердых отходов и разработки недр земли;

- размещение складов горюче-смазочных материалов, накопителей промстоков, шламоохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод;

- бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с Территориальным отделом Роспотребнадзора по Челябинской области;

- в границах второго пояса ЗСО необходимо выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территорий населенных пунктов и других объектов (оборудование централизованной канализацией, организация отвода поверхностного стока и др.)

• Зоны санитарной охраны третьего пояса:

- в границах третьего пояса ЗСО допускается размещение объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод, только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения Территориального отдела Роспотребнадзора по Челябинской области.

Пункт 3.3. Карта градостроительного зонирования

1. Карта градостроительного зонирования является составной графической частью настоящих Правил, на которой устанавливаются границы территориальных зон, а также отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия.

2. 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.

Пункт 3.4.. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

1) основные виды разрешённого использования;

2) условно разрешённые виды использования;

3) вспомогательные виды разрешённого использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешённого использования и условно разрешённым видам использования и осуществляемые совместно с ними.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Изменение одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

4. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления поселения, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

5. Решения об изменении одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, на другой вид такого использования, принимаются в соответствии с федеральными законами.

6. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 3.5. настоящих Правил.

Пункт 3.5. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

1 В случаях, определенных Градостроительным кодексом РФ, строительные намерения застройщика являются условно разрешёнными видами использования земельного участка или объекта капитального строительства.

2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию
3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном градостроительным законодательством.
4. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации.
5. На основании указанных в части 4 настоящего пункта рекомендаций глава администрации в течение семи дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Администрации Аргяшского муниципального образования в сети "Интернет".
6. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.
7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Пункт 3.6. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.
3. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения
4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном градостроительным законодательством.
5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе администрации.
6. На основании указанных в части 5 настоящего пункта рекомендаций глава администрации в течение семи дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.
7. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.
8. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Пункт 3.7. Публичные слушания

Порядок организации и проведения публичных слушаний устанавливается в соответствии с уставом сельского поселения и решением Собрания депутатов сельского поселения.

Глава 4. Заключительные положения.

Пункт 4.1.. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

1. Предложения о внесении изменений в Правила направляются в Комиссию:
 - федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

- органами исполнительной власти Челябинской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства областного значения;
 - органами местного самоуправления Аргаяшского муниципального района в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения.;
 - органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территориях поселения.
 - физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил, земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.
2. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе поселения.
 3. Глава поселения с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителем.
 4. Основаниями для рассмотрения главой поселения вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:
 - 1) несоответствие Правил Генеральному плану поселения, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в Генеральный план, схему территориального планирования муниципального района изменений;
 - 2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

Пункт 4.2. Ответственность за нарушение настоящих Правил

1. Ответственность за нарушение настоящих Правил наступает согласно законодательству Российской Федерации и Челябинской области.

Пункт 4.3.. Вступление в силу настоящих Правил

1. Настоящие Правила вступают в силу со дня их официального опубликования.