

ООО «Управление архитектурных исследований»

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**  
**с регламентным зонированием территории**  
**Аязгуловского поселения Аргаяшского района**  
**Челябинской области.**

Заказчик: Администрация Аязгуловского 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 Аязгуловского 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 Аязгуловского 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 Аязгуловского 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 Аязгуловского 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 Аязгуловского 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 13. 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 Аязгуловского 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:

- последовательная 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 деление 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;
  - 3) 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. Посредством 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 Аязгуловского 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

Группа населенных пунктов Аязгуловского сельского поселения (п. Горный, д. Утябаева, д. Назырова, д. Аязгулова, п. Разъезд №89) расположена в зоне возможного опасного заражения. Для них не планируется территориальное развитие, но предусматривается улучшение качества жизни населения – возможность получения работы, нормальные жилищные условия, соответствующий уровень развития здравоохранения, образования, культуры и т. д.

1. С целью создания наиболее благоприятной среды проживания в Аязгуловском 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:

А 1- природоохранные:

А 1.1 – леса, луга

А 1.2 – территории защитных, санитарно-защитных зон

А 2 – рекреационные:

А 2.1 – парки, скверы, бульвары, пляжи

А 2.2 – водные объекты

А 2.3 – объекты физкультуры и спорта

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 – малоэтажной застройки:

В 1.1 – усадебной и коттеджной застройки

В 1.2 – 1-2-этажной многоквартирной застройки

В 1.3 – блокированной застройки

В 2 – многоэтажной застройки

Г – производственные (промышленные и коммунально-складские)

Е – специального назначения (кладбище)

К – инженерной и транспортной инфраструктур:

К 1 – железнодорожного транспорта

К 2 – магистральные улицы и дороги

К 3 – в/в ЛЭП 35, 110 кВ

К 4 – водопроводные сооружения

К 5 – магистральный газопровод

## 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 водоохранных 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 безопасности среды жизнедеятельности, сохранения природной среды и подразделяются на 2 зоны:

А 1.1 – леса, луга

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.

«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» (ст. 133).

#### 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 производственных 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

А 2.2 водные объекты

А 2.3 объекты физкультуры и спорта

#### А 2.1 ПАРКИ,СКВЕРЫ, БУЛЬВАРЫ, ПЛЯЖИ

#### А 2.3 ОБЪЕКТЫ ФИЗКУЛЬТУРЫ И СПОРТА

Зоны А2.1, А2.3 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, причалы

1.5 спасательные станции

1.6 площадки отдыха и игр

1.7 павильоны

1.8 зрелищные сооружения

1.9 спортивные сооружения и объекты рекреации

1.10 аттракционы

1.11 малые архитектурные формы

1.12 общественные туалеты

#### 2. Условно разрешенные виды использования

2.1 объекты кукла

#### 3. Вспомогательные виды разрешенного использования

3.1 административно-хозяйственные здания и сооружения в соответствии со своей специализацией

3.2 места парковки легковых автомобилей (из расчета 20 м-мест на 100 единовременных посетителей)

3.3 предприятия общественного питания

3.4 инженерно-технические объекты

3.5 пункты первой медицинской помощи

3.6 опорные пункты милиции

3.7 павильоны розничной торговли и обслуживания

### ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

Зона	Баланс территории (%)	Максима	Площадь
------	-----------------------	---------	---------

	Зеленые насаждения	Дорожки, площадки	Здания, сооружения	ль-ная высота	территории, га, не менее
Парки	70	20	10	*1	2
Скверы	60	38	2	-	0,2
Бульвары	60	38	2	-	Ширина бульвара не менее, м: - по оси улиц – 18 - с одной стороны улицы – 10

\*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 здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также образовательных учреждений, административных, культовых и иных зданий, строений, сооружений и стоянок автомобильного транспорта; центров деловой, финансовой, 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

### Б1 АДМИНИСТРАТИВНО-ДЕЛОВАЯ, ТОРГОВО-БЫТОВАЯ, КУЛЬТУРНО-ПРОСВЕТИТЕЛЬНАЯ, ОБЩЕСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКАЯ ЗОНА

#### 1. Основные виды разрешенного использования

1.1 культурно-досуговые центры многофункциональные или целевого назначения

1.2 библиотеки

1.3 информационные центры, компьютерные центры

1.4 музеи, выставочные залы, картинные галереи

1.5 концертные залы, театры-студии

1.6 гостиные для творческих встреч, творческие союзы, мастерские художников, скульпторов, архитекторов

1.7 почтамт, телефон, телеграф

1.8 банки, иные финансовые организации

1.9 предприятия торговли: торговые центры, демонстрационные залы, магазины без ограничения профиля или ассортимента и т. д.

1.10 художественные магазины-салоны, лавки сувениров, центры народных ремесел, кустарные мастерские

1.11 предприятия общественного питания

1.12 предприятия бытового обслуживания населения

1.13 сфера услуг для граждан (нотариальные конторы, юридические консультации)

1.14 гостиницы, общежития, дома приема гостей, центры обслуживания туристов

1.15 организации и учреждения управления, юстиции, общественные организации

1.16 офисы различных фирм, компаний, представительств

1.17 поликлиники, амбулатории, аптеки

1.18 печать, пресса, рекламные агентства

1.19 объекты культуры

1.20 скверы, бульвары

#### 2. Условно разрешенные виды использования

2.1 инженерно-транспортные сооружения

2.2 консультации, кабинеты практикующих врачей, центры народной и др. медицины

#### 3. Вспомогательные виды разрешенного использования

3.1 временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения

3.2 рынки крытые и открытые, рыночные комплексы

3.3 инженерно-технические объекты: КНС, ТП, ГРП и др.

3.4 место парковки легковых автомобилей на каждые 30 м<sup>2</sup> площади здания общественного назначения

3.5 общественные туалеты

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 и крытые спортплощадки и сооружения (спортивные залы, плавательные бассейны, 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 поликлиники, амбулатории

1.2 объекты социальной поддержки и реабилитации, дома, дома-интернаты для инвалидов, престарелых

1.3 садово-парковая зона

1.4 хозяйственные, инженерно-технические объекты (склады, ремонтные мастерские, гаражи, котельные, насосные и т. д.)

1.5 ограждение участка

### 3. Вспомогательные виды разрешенного использования

3.1 места парковки легковых автомобилей – из расчета 1 машино/место на 20 мест/на 20 посещений в смену поликлиник

3.2 объекты культуры

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 поликлиники, женской консультации и диспансеров без стационара до красных линий и жилых зданий	не менее 15м
2. Минимальные расстояния между отдельными зданиями,	в соответствии с требованиями СНиП 2.08.02-

сооружениями на участке лечебно-профилактического учреждения	89* и пособия по проектированию учреждений здравоохранения, техрегламента ФЗ-123, гл. 16, табл. 11
3. Минимальное расстояние от границ участка производственного объекта (не пожаровзрывоопасные объекты)	Не менее 50 м до участка учреждений здравоохранения

## В ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Жилые зоны предназначены для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами, 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, культовых сооружений, парковок автомобильного транспорта, промышленных, коммунальных и складских 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- блокированной застройки
  - В 1.3 – 1-2-этажных многоквартирных домов
- В 2 – зона многоэтажной застройки

### В 1.1 ЗОНА УСАДЕБНОЙ И КОТТЕДЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ.

### В 1.2 ЗОНА БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ

#### 1. Основные виды разрешенного использования

- 1.1 отдельно стоящие жилые дома усадебного типа и коттеджи на одну семью с приусадебными участками
- 1.2 блокированные жилые дома на несколько семей с придомовыми участками
- 1.3 жилые улицы, проезды (ширина проезда – не менее 6м)

#### 2. Условно разрешенные виды использования

- 2.1 объекты дошкольного и внешкольного воспитания, образования
- 2.2 объекты культа
- 2.3 объекты торгово-бытового назначения повседневного пользования с общей площадью объекта не более 150 м<sup>2</sup>, павильоны торговли и обслуживания населения
- 2.4 кабинеты практикующих врачей, центры народной и др. медицины, амбулатории, аптеки
- 2.5 помещения для занятий физкультурой, спортплощадки
- 2.6 библиотеки
- 2.7 почтовые отделения, телефон
- 2.8 мастерские по ремонту и обслуживанию легковых автомобилей
- 2.9 ветлечебницы без постоянного содержания животных
- 2.10 опорный пункт охраны порядка
- 2.11 мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия народных промыслов)

#### 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.
- 3.4 содержание и строения для содержания мелкого домашнего скота и птицы
- 3.5 бани, сауны (при условии канализования стоков)
- 3.6 инженерно-технические объекты: котельные, ГРП, ТП, КНС и др.
- 3.7 для односемейных обособленных жилых домов: встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 2 легковых а/м на 1 участок
- 3.8 для блокированных жилых домов: встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 1 легковую а/м на 1 земельный участок

ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

Показатели	Параметры	Обоснование
1. Для жилых домов усадебного типа площадь участка (включая площадь застройки), м <sup>2</sup> – максимальная – минимальная 2. Для блокированных жилых домов (из расчета на одну квартиру) – минимальная площадь участка (включая площадь застройки), м <sup>2</sup>	1500 600 200	
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 с 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:

- Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.
- 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.
- Коэффициент застройки территории:  
 - для жилых домов усадебного типа  
 при минимальной площади участка 600 м<sup>2</sup> не более 0,51  
 - для блокированных жилых домов – на 1 квартиру – при минимальной площади участка 200 м<sup>2</sup> 0,64
- 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, баини, флаштоки - без ограничения
- Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.
- 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 1-2-эт МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

1. Основные виды разрешенного использования
  - 1.1 многоквартирные жилые дома не выше 2 этажей
  - 1.2 скверы, бульвары
  - 1.3 объекты дошкольного и внешкольного воспитания
  - 1.4 библиотеки, информационные центры, музеи
  - 1.5 спортплощадки
  - 1.6 аптеки, кабинеты практикующих врачей, центры народной и др. медицины
  - 1.7 почтовые отделения, телефон
  - 1.8 опорный пункт охраны порядка
  - 1.9 объекты торгово-бытового назначения повседневного пользования:
    - встроенные в жилые дома, размещаемые преимущественно в 1-м и цокольном этажах, с общей площадью каждого объекта не более 150 м<sup>2</sup>
    - отдельно стоящие – в размерах, не требующих устройства санитарно-защитных зон
  - 1.10 жилые улицы, проезды (ширина проезда – не менее 6м)
2. Условно разрешенные виды использования
  - 2.1 многоквартирные жилые дома выше 2 этажей
  - 2.2 квартиры в многоквартирных домах, которые разрешается использовать для занятий бизнесом или торговлей на 1 этаже после изменения разрешенного использования
  - 2.3 объекты торгово-бытового назначения повседневного пользования площадью объекта, превышающей разрешенных «по праву»
  - 2.4 павильоны для мелкорозничной торговли и обслуживания населения
  - 2.5 выставочные центры
  - 2.6 автостоянки на отдельных земельных участках
  - 2.7 общественные туалеты
3. Вспомогательные виды разрешенного использования
  - 3.1. индивидуальная трудовая деятельность (без нарушения принципов добрососедства и в соответствии с санитарными и противопожарными нормами)
  - 3.2. открытые стоянки но не более чем 1 место парковки на одну квартиру
  - 3.3. инженерно-технические объекты: котельные, КНС, ТП, ГРП и др.

### ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

Показатели	Параметры	Обоснование
1. Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома ( при жилищной обеспеченности 18 м <sup>2</sup> общ. пл. на 1 чел.), м <sup>2</sup> : <ul style="list-style-type: none"><li>- на 1 человека</li><li>- на 1м<sup>2</sup> общей площади жилых домов</li></ul>	36 2	СНиП 2.07.01-89*, приложения 4,7
2. Минимальное расстояние от красных линий до жилых зданий: при сохраняемой застройке  при реконструкции и новом строительстве: отступ жилых зданий от красных линий, м: магистральных улиц жилых улиц  Примечание: По красной линии допускается размещение жилых зданий со встроенными в первом этаже или пристроенными помещениями общественного назначения	по сложившейся линии застройки  не менее 5 м не менее 3м	СНиП 2.07.01-89*
3. Минимальные расстояния между жилыми зданиями: <ul style="list-style-type: none"><li>- расстояния между длинными сторонами жилых зданий высотой 2 этажа</li><li>- расстояние между длинными сторонами и торцами жилых зданий с окнами из жилых комнат.</li></ul> Примечание: Указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности, если обеспечивается непросматриваемость жилых помещений (комнат и кухня) из окна в окно, а также в зависимости от степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности зданий	не менее 15м  не менее 10м	СНиП 2.07.01-89*, п.2.12 техрегламент ФЗ-123, гл. 16, табл. 11
4. Минимальные размеры площадок, размещаемых в жилой застройке (при жилищной обеспеченности 18 м <sup>2</sup> общей площади		СНиП 2.07.01-89*,

на 1 человека) м <sup>2</sup> на 1 человека - площадок для игр детей дошкольного и школьного возраста - площадок для отдыха взрослого населения - площадок для занятий физкультурой - для хозяйственных целей и выгула собак - для стоянки автомашин	0,7 0,1 2,0 0,3 0,8	п.2.13 и приложение 4
5. Минимальное расстояние от границ участков до лесных массивов	Не менее 15 м	Техрегламент, глава 16, ст.69
6. Расстояния от зданий, сооружений, м, до: - деревьев (до оси ствола) - кустарников	5,0 1,5	СНиП 2.07.01-89*, п.4.12
7. Высота зданий: для всех основных строений количество надземных этажей	до трех с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа	

Предприятия обслуживания, разрешенные «по праву», размещаются в первых этажах выходящих на улицы жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

## В 2 ЗОНА МНОГОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ

### 1. Основные виды разрешенного использования

1.1 многоквартирные дома в 3-5 этажей и выше

1.2 общежития

1.3 объекты торгово-бытового обслуживания, предприятия общественного питания, помещения общественного назначения – отдельно стоящие, встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные, за исключением объектов, оказывающих вредное воздействие на человека (требующих устройства санитарно-защитных зон) с учетом требований по размещению помещений в жилых домах СНиП 31-01-2003

1.4 жилые улицы, проезды (ширина проезда - не менее 6м)

### 2. Условно разрешенные виды использования

2.1 квартиры в многоквартирных домах, которые разрешается использовать для занятий бизнесом или торговлей на 1 этаже после изменения разрешенного использования

2.2 объекты торгово-бытового назначения повседневного пользования площадью, превышающей разрешенных «по праву»

2.3 павильоны мелкорозничной торговли и обслуживания населения

2.4 предприятия V класса по санитарной классификации и безвредные

2.5 отделения милиции

2.6 станции скорой помощи

2.7 кабинеты практикующих врачей, центры народной и др. медицины

2.8 административные организации, офисы, конторы

2.9 издательства и редакционные офисы

2.10 компьютерные центры

2.11 рекламные агентства

2.12 мастерские по ремонту и обслуживанию легковых автомобилей

### 3. Вспомогательные виды разрешенного использования

3.1 скверы, бульвары

3.2 объекты дошкольного воспитания

3.3 библиотеки, залы, клубы, центры общения и досуговых занятий

3.4 музеи, выставочные залы

3.5 помещения для занятий спортом

3.6 поликлиники, аптеки

3.7 почтовые отделения, телефон

3.8 кинотеатры, видео салоны

3.9 помещения офисные, конторские с число работающих в каждом не более 5 чел, мастерские для художников и архитекторов, размещаемые на верхних этажах жилых зданий

3.10 инженерно-технические объекты: котельные, насосные станции, ТП, ГРП и др.

3.11 встроенные, подземные или полузаглубленные гаражи; боксовые гаражи из расчета 1 место для каждой 4 квартир на земельных участках многоквартирных домов и открытые стоянки, но не более чем 1 место парковки на 1 квартиру.

## ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

Показатели	Параметры	Обоснование
1. Минимальная площадь участка многоквартирного дома (при жилищной обеспеченности 18 м <sup>2</sup> общ.пл. на 1 чел.), м <sup>2</sup> : - на 1 человека - на 1м <sup>2</sup> общей площади жилых домов	22,7 1,26	СНиП 2.07.01-89*, приложения 4, 7
2. Расстояния между жилыми домами, жилыми и общественными зданиями,  а также производственными	На основе расчетов инсоляции и освещенности, в соответствии с противопожарными и санитарными требованиями, но не менее 50 м	Техрегламент, глава 16
3. Минимальные расстояния от окон жилых и общественных зданий: - до хозяйственных построек - до площадок для выгула собак	не менее 20м не менее 40м	СНиП 2.07.01-89*, п.2.13
4. Минимальные размеры площадок, размещаемых в жилой застройке (при жилищной обеспеченности 18 м <sup>2</sup> общей площади на 1 человека), м <sup>2</sup> на 1 человека - площадок для игр детей дошкольного и школьного возраста - площадок для отдыха взрослого населения - площадок для занятий физкультурой - для хозяйственных целей и выгула собак - для стоянки автомашин	0,7 0,1 2,0 0,3 0,8	СНиП 2.07.01-89*, п. 2.13 и приложение 4
5. Отступ линии жилой застройки от красных линий: - магистральных улиц - жилых улиц	не менее 5м не менее 3м	
6. Минимальное расстояние от границ участков до лесных массивов	Не менее 50 м	Техрегламент, глава 16, ст. 69
7. Предприятия обслуживания, разрешенные «по праву», размещаются в первых этажах многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы и имеется достаточно места для автостоянок		
8. Высота зданий: для жилых зданий количество наземных этажей	3 эт. и выше	

## Г ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

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

### 1. Основные виды разрешенного использования

- 1.1 Производственная (промышленная, коммунально-складская) 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, гостевые дома (сопутствующие производствам)
- 3.3 научные, проектные и конструкторские организации
- 3.4 стоянки краткосрочного и долгосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения транспортных средств
- 3.5 объекты обслуживания автомобильного транспорта
- 3.6 консультативные поликлиники, пункты первой медицинской помощи, аптеки

- 3.7 участки пункты милиции
- 3.8 пожарные депо
- 3.9 клубы (залы встреч и собраний), досуговые центры
- 3.10 музеи, выставочные залы
- 3.11 спортплощадки, универсальные спортивные и развлекательные комплексы
- 3.12 предприятия бытового обслуживания
- 3.13 почта, телефон
- 3.14 предприятия торговли, общественного питания (открытая сеть)
- 3.15 издательства и редакционные офисы с типографиями
- 3.16 компьютерные центры
- 3.17 объекты культа
- 3.18 банки
- 3.19 библиотеки, архивы, информационные центры
- 3.20 теле-радио студии
- 3.21 рекламные агентства
- 3.22 ветеринарные приемные пункты
- 3.23 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).

## Е ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зоны специального назначения предназначены для размещения кладбищ.

### 1. Основные виды разрешенного использования

- 1.1 захоронения
- 1.2 зеленые насаждения
- 1.3 дороги
- 1.4 административно-бытовые, хозяйственные помещения и т. д.

### 3. Вспомогательные виды разрешенного использования

- 3.1 инженерно-технические объекты - объекты водообеспечения и энергоснабжения
- 3.2 торговые павильоны (продажа цветов, ритуальных принадлежностей и др.)
- 3.3 объекты культа

## 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 – железнодорожного транспорта
- К 2 – нефтепродуктопровода
- К 3 – магистральных улиц и дорог
- К 4 – в/в ЛЭП 35, 110 кВ
- К 5 – водопроводных сооружений
- К 6 – магистрального газопровода

### К 1 ЗОНА ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА

В зону К 1 входят:

- 1.1 полоса отвода железной дороги с размещением в ней железнодорожного вокзала, пассажирских станций, остановочных пунктов, технических станций, парков резервного подвижного состава, грузовых станций и контейнерной площадки, складов и площадок для навалочных грузов долговременного хранения и др.
- 1.2 железнодорожные пути к производственным зонам
- 1.3 санитарно-защитная зона железной дороги, считая от оси крайнего ж/д пути, шириной:
  - 100 м до жилой застройки
  - 50 м до границ садовых участков с озеленением не менее 50 % ширины зоны.

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

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

### К 2 ЗОНА МАГИСТРАЛЬНЫХ УЛИЦ И ДОРОГ

Магистралы 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 3 ЗОНА ВОЗДУШНЫХ В/В ЛЭП 35,110, 220, 500 кВ

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

- ЛЭП – 35 кВ – 15 м
- ЛЭП – 110 кВ – 20 м

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 4 ЗОНА ВОДОПРОВОДНЫХ СООРУЖЕНИЙ

В зону К 4 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).

#### К 5 ЗОНА МАГИСТРАЛЬНОГО ГАЗОПРОВОДА

В зону К 5 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.

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).

#### ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ, СанПиН 2.1.4.1110-02 и СНиП П-04-2003г. приняты следующие ограничения на использование территории поселка:

- зоны санитарной охраны водопроводных сооружений поселка;
- водоохраные зоны, прибрежные защитные полосы водных объектов
- защитные, санитарно-защитные зоны от предприятий;

#### 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, определённых 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 разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в Комиссию
3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый 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 разрешённый вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый 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 разрешённый 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 Аргаяшского муниципального образования в сети "Интернет".
6. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый 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 разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Пункт 3.6. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого 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 разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
2. Отклонение от предельных параметров разрешённого 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 разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения
4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого 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 разрешённого 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.

#### 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 заявителям.

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.