

ООО «Архстрой-Сервис»

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**  
**пос. МИРНЫЙ**  
СОСНОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

(2 и 3 ЧАСТИ — КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ И  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ)

Заказчик: Администрация Сосновского муниципального района  
Челябинской области

Шифр: 13-023

Главный архитектор: Д.Ю.Ступин

г.Челябинск  
2012г.

Проект Генерального плана выполнен: ООО «Архстрой-Сервис»

**Ответственные исполнители по разделам:**

<b>Специальность, И.О.Фамилия</b>	<b>Разделы</b>	<b>Подпись</b>
Главный архитектор Д.Ю.Ступин	Графическое оформление проекта	
Д.Ю.Ступин	Графическое оформление проекта	

## СОСТАВ ПРОЕКТА

№ п/п	Наименование раздела	Примечание
А. Часть первая — Положения о территориальном планировании		
Том 1	Генеральный план пос.Мирный Сосновского муниципального района Челябинской области. Графическая часть.	
Том 2	Генеральный план пос.Мирный Сосновского муниципального района Челябинской области. Пояснительная записка (материалы по обоснованию проекта генерального плана).	
Том 3	Генеральный план пос.Мирный Сосновского муниципального района Челябинской области. Основные положения.	
Графическая часть включает:		
1	Карта градостроительного зонирования территории	М 1:5000
2	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	М 1:5000

## Содержание

<b>Общая часть</b> .....	5
<i>Карта градостроительного зонирования территории</i>	
1. Виды территориальных зон.....	7
2. Характеристика территориальных зон, градостроительные регламенты...	8
В Жилая зона.....	9
В1 Усадебной и коттеджной застройки.....	
В2 Зона многоквартирных домов не выше 4-х этажей.....	9
В3 Коллективные сады.....	12
Г Производственные зоны.....	15
<i>Схема планировочных ограничений, границ зон с особыми условиями использования территории</i>	17

## Общая часть

«Правила землепользования и застройки пос. Мирный (2 и 3 части – карта градостроительного зонирования и градостроительные регламенты)» – выполнены по заказу Администрации Сосновского муниципального района Челябинской области, в соответствии с Распоряжением Главы Администрации Сосновского муниципального района Челябинской области от 24.07.2009 г. № 816 «О разработке генерального плана, правил землепользования и застройки поселка Мирный Мирненского сельского поселения Сосновского муниципального района Челябинской области»

«Карта градостроительного зонирования территории и градостроительные регламенты» выполнены на территорию населенного пункта в пределах проектной черты.

Работа выполнена на основе Генерального плана пос. Мирный, разработанного ООО «Архстрой-Сервис» в 2012 году, в соответствии с действующими на момент разработки нормативными правовыми актами в области градостроительства.

### Основные понятия

(в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ, статья № 1)

№	Наименование	Определение
1	<b>Правила землепользования и застройки</b>	Документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации – городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.
2	<b>Градостроительное зонирование</b>	Зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.
3	<b>Территориальные зоны</b>	Зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.
4	<b>Зоны с особыми условиями использования территорий</b>	Охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.
5	<b>Красные линии</b>	Линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты).

Градостроительное зонирование «переводит» на правовой язык общие решения Генерального плана и тем самым обеспечивает его последовательную реализацию и внесение текущих изменений по установленным процедурам, устанавливает юридически фиксированные границы территориальных зон с перечнями видов разрешенного использования и строительного изменения недвижимости в этих зонах (градостроительный регламент), создает условия для привлечения инвестиции путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

Текст включает:

- Виды и характеристику территориальных зон;
- Градостроительные регламенты (для всех видов зон):
- Основные виды разрешенного использования;
- Условно разрешенные виды использования;
- Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними;
- Параметры разрешенного строительства на земельных участках;
- Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Графическая часть включает чертежи:

- Карта градостроительного зонирования территории, М 1:5 000;
- Схема границ зон с особыми условиями использования территории, М 1:5 000.

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

## 1. Виды территориальных зон

Принцип построения территориальных зон базируется на «Планировочной структуре» и «Схеме функционального зонирования территории» Генерального плана населенного пункта.

При установлении территориальных зон учтены границы:

- Планировочных районов населенного пункта (по Генеральному плану);
- Функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом пос. Мирный;
- Существующего землепользования;
- Естественные границы природных объектов.

Для каждой зоны предусмотрен набор конкретных регламентов, который распространяется на любые виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах одной территориальной зоны. В другой территориальной зоне соответственно действует другой набор регламентов. Вид территориальной зоны устанавливается по выраженной преобладающей функции ее градостроительного использования.

В дальнейшем, по мере выполнения проектов планировки, проектов межевания отдельных элементов структуры населенного пункта, как правило, в М 1:2 000, необходим переход на Градостроительное зонирование в М 1:2 000 с уточнением (изменением) границ территориальных зон и набора градостроительных регламентов.

Проектом определены следующие виды территориальных зон:

**В** — Жилая:

**В 1** — усадебной и коттеджной застройки

**В 2** — зона многоквартирных домов не выше 4-х этажей

**В 3** — коллективные сады

**Г** — Производственные:

Примечание. На «Карте градостроительного зонирования территории» и в пояснительной записке принята следующая структура нумерации территориальных зон:

01 В1

вид территориальной зоны

№ территориальной 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, а также в соответствии со ст. 36 п. 1-3 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки в границах территории общего пользования, на территориях, занятых линейными объектами.

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



## В.Жилая зона

Жилые зоны предназначены для организации благоприятной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным, бытовым и другим потребностям. В состав жилых зон включаются зоны застройки многоквартирными жилыми домами многоэтажными, средней этажности, жилыми домами малой этажности – блокированной застройки, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

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. В состав жилых зон могут включаться территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

### **В1 – Зона усадебной и коттеджной застройки**

1. *Основные виды разрешенного использования:*
  - 1.1. Отдельно стоящие жилые дома усадебного типа и коттеджи на одну-две семьи с приусадебными участками;
  - 1.2. Учреждения общего образования (детские сады, начальные и общеобразовательные школы);
  - 1.3. Объекты физкультуры и спорта;
  - 1.4. Жилые улицы, проезды (ширина проезда – не менее 6 м);
  - 1.5. Объекты торгово-бытового назначения повседневного пользования с общей площадью объекта не более 200 м<sup>2</sup>, павильоны торговли, общественного питания и обслуживания населения
  - 1.6. Учреждения здравоохранения;
  - 1.7. Аптеки.
2. *Условно разрешенные виды использования:*
  - 2.1. Блокированные жилые дома на несколько семей с придомовыми участками;
  - 2.2. Негосударственные медицинские офисы;
  - 2.3. Небольшие гостиницы, пансионаты;
  - 2.4. Мастерские по ремонту и обслуживанию легковых автомобилей
  - 2.5. Объекты религиозного назначения;
  - 2.6. Автозаправочные станции;
  - 2.7. Здания административно-делового назначения;
  - 2.8. Ветеринарные приемные пункты.
3. *Вспомогательные виды разрешенного использования:*
  - 3.1. Помещения для занятий спортом, спортплощадки;
  - 3.2. Библиотеки, залы, клубы, центры общения и досуговых занятий;
  - 3.3. Почтовые отделения, телефон;
  - 3.4. Инженерно-технические объекты: котельные, ГРП, ТП и др.;
  - 3.5. Опорный пункт охраны порядка;
  - 3.6. Надомные виды деятельности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;

- 3.7. Для односемейных обособленных жилых домов: встроенные или отдельно стоящие стоянки для легковых автомобилей, мотоциклов, мопедов;  
 3.8. Площадки для сбора твердых бытовых отходов;  
 3.9. Улично-дорожная сеть

#### Параметры строительства

№ п/п	Показатели		Параметры
1	Для жилых домов усадебного типа площадь участка (включая площадь застройки), м <sup>2</sup> минимальная		600
2	Минимальное расстояние между фронтальной границей участка и основным строением, м:	В сохраняемой застройке	По сложившейся линии застройки
		При новом строительстве	5
3	Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями, м:		
	От границ соседнего участка до	Основного строения	3
		Постройки для содержания скота и птицы	4
		Других построек: бани, автостоянки и др.	1
		От стволов высокорослых деревьев	4
	От окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (бани, гаража, сарая), расположенных на соседних земельных участках		6-15
От основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений на участке		В соответствии с нормами пожарной безопасности (ФЗ-123- Технический регламент о требованиях пожарной безопасности от 11 июля 2008г. гл.16)	
4	Коэффициент застройки территории: для жилых домов усадебного типа при минимальной площади участка 600 м <sup>2</sup>		не более 0,2

## **B2 — Зона многоквартирных домов не выше 4-х этажей**

### *1. Основные виды разрешенного использования:*

- 1.1. Блокированные жилые дома на несколько семей;
- 1.2. Многоквартирные жилые дома не выше 4 этажей;
- 1.3. Парки, скверы, бульвары;
- 1.4. Детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- 1.5. Школы начальные и средние;
- 1.6. Клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения;
- 1.7. Библиотеки, информационные центры;
- 1.8. Спортплощадки, спортивно-досуговые комплексы;
- 1.9. Аптеки;
- 1.11. Поликлиники, кабинеты практикующих врачей, центры народной и др. медицины;
- 1.12. Отделения банков;
- 1.13. Почтовые отделения, телефон, телеграф;
- 1.14. Бани;
- 1.15. Опорный пункт охраны порядка;
- 1.16. Учреждения социального обслуживания населения;
- 1.17. Объекты торгово-бытового назначения повседневного пользования с общей площадью объекта не более 200 м<sup>2</sup>.

### *2. Условно разрешенные виды использования:*

- 2.1. Отдельно стоящие жилые дома усадебного типа на одну семью;
- 2.2. Объекты религиозного назначения;
- 2.3. Индивидуальная трудовая деятельность (без нарушения принципов добрососедства и в соответствии с санитарными и противопожарными нормами);
- 2.4. Для отдельно стоящих и блокированных домов: сады, огороды, бани, сауны при условии канализования стоков, парники, теплицы, оранжереи и т. д.;
- 2.5. Хозяйственные постройки;
- 2.6. Резервуары для хранения воды;
- 2.7. Для многоквартирных обособленных жилых домов: встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 2 транспортных средства на 1 участок;
- 2.8. Для блокированных жилых домов на одну квартиру: встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 1 транспортное средство на 1 земельный участок;
- 2.9. Для многоквартирных жилых домов: встроенные или полузаглубленные гаражи, а также открытые стоянки но не более чем 1 место парковки на одну квартиру;
- 2.10. Здания административно-делового назначения;
- 2.11. Автозаправочные станции.

### *3. Вспомогательные виды разрешенного использования:*

- 3.1. Дома для престарелых, дома ребенка, хосписы и др. объекты социального обеспечения;
- 3.2. Объекты торгово-бытового назначения повседневного пользования площадью объекта, превышающей разрешенных «по праву»;
- 3.3. Павильоны, лотки и киоски для мелкорозничной торговли и обслуживания населения;
- 3.4. Пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, прочие подобные объекты обслуживания;
- 3.5. Мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованые изделия, изделия народных промыслов);
- 3.6. Музеи, выставочные центры;
- 3.7. Станции скорой помощи;
- 3.8. Отделения милиции;
- 3.9. Мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей;
- 3.10. Пожарные команды;
- 3.11. Инженерно-технические объекты: котельные, очистные сооружения, КНС, ТП, ГРП, АТС и др.
- 3.12. Улично-дорожная сеть.

## Параметры строительства

№ п/п	Показатели	Параметры	
1	Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома	19,3 м <sup>2</sup> /чел	
2	Минимальное расстояние от красных линий до жилых зданий:	В сохраняемой застройке	В соответствии со сложившейся линией застройки
		При реконструкции и новом строительстве: <i>отступ жилых зданий от красных линий, м</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>магистральных улиц</i></li> <li>• <i>жилых улиц</i></li> </ul>	6.0 3.0
3	Минимальные расстояния между жилыми зданиями	Расстояния между длинными сторонами жилых зданий высотой: <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>2-3 этажа</i></li> <li>• <i>4 этажа</i></li> </ul>	не менее 15м не менее 20м
		Расстояние между длинными сторонами и торцами жилых зданий с окнами из жилых комнат.	не менее 10м
4	Коэффициент использования территории:	не более 0,94	
	Высота зданий: для всех основных строений количество надземных этажей- до четырех с возможным использованием ( дополнительно) мансардного этажа		

### Примечания:

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.

### **В3 - Коллективные сады**

#### *1. Основные виды разрешенного использования:*

- 1.1. Административные помещения, связанные с обслуживанием садоводческого кооператива;
- 1.2. Здания и сооружения для хранения средств пожаротушения;
- 1.3. Пожарные водоемы или резервуары;
- 1.4. Водозабор;
- 1.5. Площадки для мусоросборников;
- 1.6. Площадки для стоянки автомобилей при въезде на территорию коллективного сада;
- 1.7. Садовый дом сезонного, временного или круглогодичного пользования;
- 1.8. Выращивание цветов, овощей, фруктов;
- 1.9. содержание мелкого скота и птицы.

#### *2. Условно разрешенные виды использования:*

- 2.1. Сооружения, связанные с выращиванием цветов, овощей, фруктов: парники, теплицы, оранжереи и т. д.;
- 2.2. Хозяйственные постройки;
- 2.3. Строения для содержания мелкого скота и птицы;
- 2.4. Бани, сауны;
- 2.5. Надворные туалеты;
- 2.6. Резервуары для хранения воды;
- 2.7. Встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 2 транспортных средства на 1 участок;
- 2.8. Коллективные овощехранилища;
- 2.9. Индивидуальная трудовая деятельность (без нарушения принципов добрососедства и в соответствии с санитарными и противопожарными нормами).

#### *3. Вспомогательные виды разрешенного использования:*

- 3.1. Сооружения инженерной инфраструктуры;
- 3.2. Киоски, лоточная торговля, временные павильоны торговли и обслуживания.

Параметры строительства

№ п/п	Показатели		Параметры
1	Минимальная площадь участка, га		0,06
2	Минимальное расстояние между фронтальной границей участка, м: <ul style="list-style-type: none"> <li>• и садовым домом</li> <li>• и хозяйственными постройками</li> </ul>		3.0 4.0
3	Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями, м:	от границ соседнего участка до <ul style="list-style-type: none"> <li>• садового дома</li> <li>• постройки для содержания мелкого скота и птиц</li> <li>• других построек</li> </ul>	3.0 4.0  1.0
		от садового дома до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений на участок	в соответствии с требованиями СНИП 30-02-97 Планировка и застройка территорий садоводческих объединений граждан, здания и сооружения

Примечания:

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.
2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных участках по взаимному согласию собственников, а также блокировка хозяйственных построек к садовому дому.
3. Высота садового дома:  
*количество надземных этажей - до 2 с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа с соблюдением норм освещенности соседнего участка.*

## Г - Производственные зоны

В состав производственных зон включены территории промышленных и коммунально-складских предприятий. Производственные зоны предназначены для размещения промышленных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду, коммунально-складских объектов и обеспечивающих их функционирование объектов инженерной и транспортной структур, объектов жилищно-коммунального хозяйства, транспорта, объектов торговой и коммерческой деятельности.

### *1. Основные виды разрешенного использования:*

- 1.1 Площадки производственных объектов IV, V, на которых располагаются здания и сооружения;
- 1.2 Коммунально-складские объекты;
- 1.3 Научно-технические комплексы (технопарки, бизнес-инкубаторы);
- 1.4 Пожарная часть;
- 1.5 Объекты инженерно-технического обеспечения;
- 1.6. Дороги, проезды (ширина не менее 6 м)

### *2. Условно разрешенные виды использования:*

- 2.1. Озелененные территории;
- 2.2. Административные организации, офисы, конторы;
- 2.3. Научные, проектные и конструкторские организации;
- 2.4. Клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и целевого назначения;
- 2.5. Музеи, выставочные залы;
- 2.6. Спорт площадки;
- 2.7. Аптеки;
- 2.8. Консультативные поликлиники;
- 2.9. Пункты первой медицинской помощи;
- 2.10. Пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и другие объекты обслуживания;
- 2.11. Почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- 2.12. Бани;
- 2.13. Кафе, закусочные, столовые;
- 2.14. Издательства и редакционные офисы с типографиями;
- 2.15. Компьютерные центры;
- 2.16. Объекты, связанные с отправлениями культа;
- 2.17. Коммерческие и индивидуальные гаражи;
- 2.18. Наземные и подземные стоянки кратковременного и долгосрочного хранения автомобилей;
- 2.19. Площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- 2.20. Трамвайные, автобусные, троллейбусные парки, парки грузового транспорта, таксопарки;
- 2.21. Авторемонтные мастерские (предприятия);
- 2.22. Автозаправочные станции;
- 2.23. Железнодорожные вокзалы;
- 2.24. Автовокзалы.



### *3. Вспомогательные виды разрешенного использования:*

- 3.1 Озелененные территории – из расчета до 15% от площади территории;
- 3.2 Административные организации, офисы, конторы, гостевые дома (сопутствующие производствам);
- 3.3 Проектные и конструкторские организации;
- 3.4 Объекты обслуживания автомобильного транспорта;
- 3.5 Стоянки для хранения микроавтобусов, автобусов и грузовых автомобилей, находящихся в личном пользовании граждан;
- 3.6 Специализированные учреждения здравоохранения;
- 3.7 Пункты полиции;
- 3.8 Клубы (залы встреч и собраний), досуговые центры;
- 3.9 Музеи, выставочные залы;
- 3.10 Спортивные площадки;
- 3.11 Предприятия бытового обслуживания;
- 3.12 Почта, телефон;
- 3.13 Предприятия торговли, общественного питания;
- 3.14 Издательства и редакционные офисы с типографиями;
- 3.15 Компьютерные центры;
- 3.16 Банки;
- 3.17 Библиотеки, архивы, информационные центры;
- 3.18 Теле-радио студии;
- 3.19 Общественные туалеты.

Примечания. Размещение новых объектов, предприятий и эксплуатация существующих объектов возможны 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).