

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ДЕРЕВНИ УЖЕВКА
СОСНОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ**

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

Заказчик: Администрация Сосновского муниципального района Челябинской области

Шифр: 13-110

Главный архитектор:

Д.Ю.Ступин

Проект Генерального плана выполнен: ООО «Архстрой-Сервис»

Ответственные исполнители по разделам:

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

СОСТАВ ПРОЕКТА

№ п/п	Наименование раздела	Примечание
А. Часть первая — Текстовая часть		
	Правила землепользования и застройки д. Ужевка (2 и 3 части – карта градостроительного зонирования и градостроительные регламенты).	
Б. Часть вторая — Графическая часть включает:		
1	Карта градостроительного зонирования территории	М 1:5000
2	Схема планировочных ограничений, границ зон с особыми условиями использования территории	М 1:5000

Содержание

Общая часть	5
<i>Карта градостроительного зонирования территории</i>	7
1. Виды территориальных зон.....	
2. Характеристика территориальных зон, градостроительные регламенты...	
А. Природные.....	8
В. Жилые зоны.....	9
К. Инженерно-транспортной инфраструктуры.....	11
<i>Схема планировочных ограничений, границ зон с особыми условиями использования территории</i>	

ОБЩАЯ ЧАСТЬ

«Правила землепользования и застройки дер.Ужевка (2 и 3 части – карта градостроительного зонирования и градостроительные регламенты)» – выполнены по заказу Администрации Сосновского муниципального района Челябинской области, в соответствии с решением Главы Администрации Сосновского муниципального района Челябинской области и заданием на разработку градостроительной документации

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

Работа выполнена на основе Генерального плана дер. Ужевка, 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	Правила землепользования и застройки	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	Градостроительное зонирование	Зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.
3	Территориальные зоны	Зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.
4	Зоны с особыми условиями использования территорий	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	Красные линии	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 сколько 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 дер.Ужевка;
- 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 1:2000, необходим переход на Градостроительное зонирование в М 1:5000 с уточнением (изменением) границ территориальных зон и набора градостроительных регламентов.

Проектом определены следующие виды территориальных зон:

А. Природные:

А.2 — Озеленение территорий санитарно-защитных зон, водоохранных зон;

А.4 — Парки, скверы, бульвары;

В. Жилые:

В.1 — Застройка индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками;

К. Земли энергетики:

К.6 — Зона воздушных в/в ЛЭП (с ПС)

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

01 В
 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 территорий 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.

А. ПРИРОДНЫЕ

Зона А включает территории, предназначенные и используемые для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности населения.

В состав рекреационных зон включены зоны в границах территорий, занятых парками, лесопарками.

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

Рекреационные зоны в населенном пункте являются территориями общего пользования и градостроительные регламенты на них не распространяются. Режим использования территорий общего пользования определяется действующим законодательством, в том числе нормативными актами органов местного самоуправления. Улично-дорожная сеть проходящая по территориям общего пользования в соответствии с Генеральным планом населенного пункта, также является неотъемлемой частью рекреационных территорий.

В. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

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 средней этажности, жилыми домами малой этажности, блокированной застройки, многоэтажными жилыми домами.

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.

В1 Застройка индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками

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).

2. Условно разрешенные виды использования:

- 2.1. Блокированные жилые дома на несколько семей с придомовыми участками;
- 2.2. Многоквартирные жилые дома средней этажности до 4-х этажей (включая мансардный);
- 2.3. Многоэтажные многоквартирные жилые дома (5-10 этажей);
- 2.4. Негосударственные медицинские офисы;
- 2.5. Небольшие гостиницы, пансионаты;
- 2.6. Мастерские по ремонту и обслуживанию легковых автомобилей

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 3.1. Объекты торгово-бытового назначения повседневного пользования с общей площадью объекта не более 150 м², павильоны торговли и обслуживания населения;
- 3.2. Учреждения здравоохранения;
- 3.3. Помещения для занятий спортом, спортплощадки;
- 3.4. Библиотеки, залы, клубы, центры общения и досуговых занятий;
- 3.5. Почтовые отделения, телефон;
- 3.6. Инженерно-технические объекты: котельные, ГРП, ТП и др.;
- 3.7. Опорный пункт охраны порядка;
- 3.8. Надомные виды деятельности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;
- 3.9. Для односемейных обособленных жилых домов: встроенные или отдельно стоящие стоянки для легковых автомобилей, мотоциклов, мопедов;
- 3.10. Ветеринарные приемные пункты;
- 3.11. Площадки для сбора твердых бытовых отходов.

ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

№ п/п	Показатели	Параметры		
1	Для жилых домов усадебного типа площадь участка (включая площадь застройки), м ² 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 ²	не более 0,2		

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

К. ИНЖЕНЕРНО-ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

1. Землями инженерно-транспортной инфраструктуры признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов энергетики и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

2. В целях обеспечения деятельности организаций и объектов энергетики могут предоставляться земельные участки для:

1) размещения гидроэлектростанций, атомных станций, ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, хранилищ радиоактивных отходов, тепловых

станций и других электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов;

2) размещения объектов электросетевого хозяйства и иных определенных законодательством Российской Федерации об электроэнергетике объектов электроэнергетики.

(пп. 2 в ред. Федерального закона от 04.12.2006 N 204-ФЗ)

Для обеспечения безопасного и безаварийного функционирования, безопасной эксплуатации объектов электроэнергетики устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования земельных участков независимо от категорий земель, в состав которых входят эти земельные участки. Порядок установления таких охранных зон для отдельных видов объектов и использования соответствующих земельных участков определяется Правительством Российской Федерации. Надзор за соблюдением особых условий использования земельных участков в границах охранных зон объектов электроэнергетики осуществляется федеральным органом исполнительной власти, на который возложены функции по федеральному государственному энергетическому надзору.

(в ред. Федерального закона от 21.07.2011 N 257-ФЗ)

3. Правила определения размеров земельных участков для размещения воздушных линий электропередачи и опор линий связи, обслуживающих электрические сети, устанавливаются Правительством Российской Федерации.