

ООО «Пять согласных»

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
с. КАЙГОРОВО
СОСНОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

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

Заказчик: Администрация Сосновского муниципального района
Челябинской области

Шифр: 13-158

Главный архитектор: Д.Ю.Ступин

г. Челябинск
2013 г.

Проект Генерального плана выполнен: ООО «Пять согласных»

Ответственные исполнители по разделам:

Специальность, И.О.Фамилия	Разделы	Подпись
Главный архитектор Ступин Д.Ю.	Графическое оформление проекта	
Большаков В.В.	Графическое оформление проекта, градостроительные регламенты	
Цветкова Е.С.	Графическое оформление проекта	

СОСТАВ ПРОЕКТА

№ п/п	Наименование раздела	Примечание
Часть вторая		
	Правила землепользования и застройки с.Кайгородово Сосновского муниципального района Челябинской области. Графическая часть.	
Графическая часть включает:		
1	Карта градостроительного зонирования территории	М 1:5000
2	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	М 1:5000
Часть третья		
	Правила землепользования и застройки с.Кайгородово Сосновского муниципального района Челябинской области. Градостроительные регламенты.	

Содержание

Общая часть.....	5
<i>Карта градостроительного зонирования территории</i>	
1. Виды территориальных зон.....	7
2. Характеристика территориальных зон, градостроительные регламенты...	8
А — природно-рекреационная территориальная зона.....	9
Б — общественно-деловая территориальная зона.....	10
В — жилая территориальная зона.....	11
Г — производственно-складская территориальная зона.....	14
Д — территориальная зона специального назначения.....	16
И — территориальная зона сельскохозяйственного использования.....	16
<i>Схема планировочных ограничений, границ зон с особыми условиями использования территории</i>	

Общая часть

«Правила землепользования и застройки с. Кайгородово (2 и 3 части – карта градостроительного зонирования и градостроительные регламенты)» – выполнены по заказу Администрации Сосновского муниципального района Челябинской области, в соответствии с постановлением Главы Администрации Сосновского муниципального района Челябинской области от 29.05.2013 № 4464 о разработке проекта «Корректировка генерального плана села Кайгородово Сосновского муниципального района Челябинской области» и заданием № _____ на разработку «Генерального плана (корректировки), разработки правил землепользования и застройки села Кайгородово 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 с. Кайгородово, разработанного ООО «Пять согласных» в 2013 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 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:

- А** — природно-рекреационная территориальная зона;
 - А.1 — зона зеленых насаждений;
 - А.1.1 — защитные;
 - А.1.1 — природоохранные;
- Б** — общественно-деловая территориальная зона;
 - Б.1 — многофункциональные;
- В** — жилая территориальная зона;
 - В.1 — зона индивидуальной жилой застройки;
 - В.1.1 — усадебной и коттеджной застройки;
 - В.1.2 — зона коллективных садов;
- Г** — производственно-складская территориальная зона
 - Г.1 — зона объектов V класса опасности
- Д** — территориальная зона специального назначения;
 - Д.1 — кладбища;
- И** — территориальная зона сельскохозяйственного использования
 - И.1 — крестьянские и фермерские хозяйства

Примечание

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

01 01 А1

вид территориальной зоны

№ территориальной зоны

№ градостроительной зоны

2. Характеристика территориальных зон, градостроительные регламенты

Состав территориальных зон определен в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации, ст. 35, п. 1-15.

Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом требований технических регламентов, 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.

А. ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННАЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ ЗОНА

А.1 — ЗОНА ЗЕЛЕННЫХ НАСАЖДЕНИЙ

А.1.1 — защитные

Предназначена для уменьшения отрицательного влияния предприятий, транспортных и инженерных коммуникаций и сооружений на селитебные и иные территории, объекты, а также защиты особо охраняемых территорий, природных объектов.

Основные виды разрешенного использования:

- все виды озеленения, в том числе защитные древесно-кустарниковые полосы;
- питомники растений;
- объекты благоустройства, отдыха и спорта без зрителей.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты инженерной инфраструктуры;
- дорожно-тропиночная сеть, тротуары, велосипедные дорожки;
- общественные туалеты.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты коммунального хозяйства;
- объекты торгового назначения;
- предприятия бытового обслуживания;
- объекты административно-бытового и транспортного обслуживания;
- объекты досуга и спорта.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: объекты нового строительства размещаются при условии, что коэффициент площади озеленения не должен быть менее 0,6 (расчет данного коэффициента предоставляется для защитной зоны в целом и каждого земельного участка в отдельности) и в соответствии с нормами технического регулирования.

А.1.2 — природоохранные

Предназначена для уменьшения отрицательного влияния застройки на экологическое и санитарное состояние водных объектов.

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель водоохраных зон водных объектов.

На территориях пойм рек, ручьев, водоохраных зон, в т. ч. прибрежных защитных полос, устанавливается специальный режим использования и охраны природных ресурсов и осуществления иной хозяйственной деятельности в соответствии с Водным кодексом РФ.

В границах прибрежных защитных полос ограничениями запрещается:

- использование сточных вод для удобрения почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- распашка земель;
- размещение отвалов размываемых грунтов;
- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Установление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Б. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ ЗОНА

Б.1 — МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ

Для данной территориальной зоны преобладающая функция не устанавливается.

Основные виды разрешенного использования:

- объекты административно-делового назначения;
- объекты торгово-развлекательного назначения;
- объекты культурно-зрелищного назначения;
- объекты спортивно-зрелищного назначения;
- общеобразовательные, дошкольные и внешкольные учреждения;
- объекты высших и средне-специальных учебных заведений;
- объекты лечебно-профилактических учреждений;
- объекты религиозного назначения;
- многоквартирные жилые дома;
- гостиницы, общежития.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- улично-дорожная сеть;
- объекты инженерной инфраструктуры;
- объекты коммунального хозяйства;
- объекты хранения автотранспорта;
- общественные туалеты.

Условно разрешенные виды использования:

- специализированные образовательные учреждения (аэроклубы, автошколы);
- учреждения отдыха и туризма (санатории, пансионаты);
- предприятия бытового обслуживания и хозяйственно-бытового назначения, не требующие устройства санитарно-защитных зон;
- авто- и автогазозаправочные станции;
- станции технического обслуживания, автомойки, шиномонтажные мастерские.

В. ЖИЛАЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ ЗОНА

В.1 — ЗОНА ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Жилые зоны предназначены для организации благоприятной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным, бытовым и другим потребностям. В состав жилых зон включается усадебная и коттеджная застройка.

В данных зонах допускается размещение различных объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, культовых сооружений, парковок автомобильного транспорта, производственных, 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.

В.1.1 — усадебной и коттеджной застройки

Основные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие жилые дома усадебного типа и коттеджи на одну-две семьи с приусадебными участками;
- учреждения общего образования (детские сады, начальные и общеобразовательные школы);
- объекты физкультуры и спорта;
- жилые улицы, проезды (ширина проезда – не менее 6 м);
- объекты торгово-бытового назначения повседневного пользования с общей площадью объекта не более 200 м², павильоны торговли, общественного питания и обслуживания населения;
- учреждения здравоохранения;
- аптеки.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- помещения для занятий спортом, спортплощадки;
- библиотеки, залы, клубы, центры общения и досуговых занятий; п
- почтовые отделения, телефон;
- инженерно-технические объекты: котельные, ГРП, ТП и др.;
- опорный пункт охраны порядка;
- надомные виды деятельности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;
- для односемейных обособленных жилых домов: встроенные или отдельно стоящие стоянки для легковых автомобилей, мотоциклов, мопедов;
- площадки для сбора твердых бытовых отходов;
- улично-дорожная сеть.

Условно разрешенные виды использования:

- блокированные жилые дома на несколько семей с придомовыми участками;
- объекты торгового назначения;
- негосударственные медицинские офисы;
- небольшие гостиницы, пансионаты;
- мастерские по ремонту и обслуживанию легковых автомобилей;

- объекты религиозного назначения;
- автозаправочные станции;
- здания административно-делового назначения;
- ветеринарные приемные пункты.

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

В.1.2 — зона коллективных садов

Основные виды разрешенного использования:

- административные помещения, связанные с обслуживанием садоводческого кооператива; з
- здания и сооружения для хранения средств пожаротушения; пожарные водоемы или резервуары; в
- водозабор;
- площадки для мусоросборников;
- площадки для стоянки автомобилей при въезде на территорию коллективного сада;
- садовый дом сезонного, временного или круглогодичного пользования;
- выращивание цветов, овощей, фруктов;
- содержание мелкого скота и птицы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- сооружения инженерной инфраструктуры;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны торговли и обслуживания.

Условно разрешенные виды использования:

- сооружения, связанные с выращиванием цветов, овощей, фруктов: парники, теплицы, оранжереи и т.д.;
- хозяйственные постройки;
- строения для содержания мелкого скота и птицы;
- бани, сауны;
- надворные туалеты;
- резервуары для хранения воды;
- встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 2 транспортных средства на 1 участок;
- коллективные овощехранилища;
- индивидуальная трудовая деятельность (без нарушения принципов добрососедства и в соответствии с санитарными и противопожарными нормами).

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"> • и садовым домом • и хозяйственными постройками 	3.0 4.0	
3	Минимальное расстояние от границ землеуладения до строений, а также между строениями, м:	<i>от границ соседнего участка до</i> <ul style="list-style-type: none"> • садового дома • постройки для содержания мелкого скота и птиц • других построек 	3.0 4.0 1.0
		<i>от садового дома до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений на участок</i>	<i>в соответствии с требованиями СНИП 30-02-97</i> 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. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ ЗОНА

Г.1 — ЗОНА ОБЪЕКТОВ V КЛАССА ОПАСНОСТИ

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.

Основные виды разрешенного использования:

- Площадки производственных объектов V класса опасности, на которых располагаются здания и сооружения;
- коммунально-складские объекты;
- научно-технические комплексы (технопарки, бизнес-инкубаторы);

- пожарная часть;
- объекты инженерно-технического обеспечения;
- дороги, проезды (ширина не менее 6 м).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- озелененные территории – из расчета до 15% от площади территории;
- административные организации, офисы, конторы, гостевые дома (сопутствующие производствам);
- проектные и конструкторские организации;
- объекты обслуживания автомобильного транспорта;
- стоянки для хранения микроавтобусов, автобусов и грузовых автомобилей, находящихся в личном пользовании граждан;
- специализированные учреждения здравоохранения;
- пункты полиции;
- клубы (залы встреч и собраний), досуговые центры;
- музеи, выставочные залы;
- спортивные площадки;
- предприятия бытового обслуживания;
- почта, телефон;
- предприятия торговли, общественного питания;
- издательства и редакционные офисы с типографиями;
- библиотеки, архивы, информационные центры, банки;
- теле-радио студии;
- общественные туалеты.

Условно разрешенные виды использования:

- озелененные территории; птеки;
- консультативные поликлиники;
- пункты первой медицинской помощи;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и другие объекты обслуживания;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- бани;
- кафе, закусочные, столовые;
- религиозные сооружения;
- коммерческие и индивидуальные гаражи;
- наземные и подземные стоянки кратковременного и долгосрочного хранения автомобилей;
- площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- трамвайные, автобусные, троллейбусные парки, парки грузового транспорта, таксопарки;
- авторемонтные мастерские (предприятия);
- автозаправочные станции;
- автовокзалы.

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

Д. ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ ЗОНА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Д.1 — КЛАДБИЩА

Основные виды разрешенного использования:

- захоронения;
- крематории, колумбарии;
- административно-хозяйственные объекты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- улично-дорожная сеть;
- объекты инженерной инфраструктуры;
- пункты охраны;
- общественные туалеты;
- объекты хранения автотранспорта, за исключением индивидуальных гаражей;
- озеленение.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты религиозного назначения;
- объекты торговли ритуальными принадлежностями;
- предприятия бытового обслуживания, не требующие устройства санитарно-защитных зон.

Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: в соответствии с нормами технического регулирования.

И. ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

И.1 — КРЕСТЬЯНСКИЕ И ФЕРМЕРСКИЕ ХОЗЯЙСТВА

Предназначена для создания фермерского хозяйства и осуществления его деятельности (земельные участки, хозяйственные и иные постройки, мелиоративные и другие сооружения, продуктивный и рабочий скот, птица, сельскохозяйственные и иные техника и оборудование, транспортные средства, инвентарь и иное необходимое для осуществления деятельности фермерского хозяйства имущество).

Основные виды разрешенного использования:

- здания, строения и сооружения, необходимые для осуществления деятельности фермерского хозяйства;
- выращивание цветов, овощей, фруктов, производство и переработка сельскохозяйственной продукции, а также транспортировка (перевозка), хранение и реализация сельскохозяйственной продукции собственного производства;
- пчеловодческое хозяйство;
- сооружения для хранения средств пожаротушения;
- пожарные водоемы или резервуары, гидранты;
- объекты инженерно-технического обеспечения;
- площадки для мусоросборников;
- площадки для стоянки транспортных средств;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- озеленение;
- площадки для игр и отдыха, спортивные площадки;
- отдельно стоящие жилые дома усадебного типа и коттеджи на одну-две семьи с приусадебными участками.

Условно разрешенные виды использования - нет

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).

