



**Челябинская область, Сосновский муниципальный район,
Кременкульское сельское поселение**

**Правила землепользования и застройки
населенного пункта Малиновка**

II

Общая пояснительная записка

Директор: _____ Валеев Б.Ю.
Главный архитектор проекта: _____ Кугаевский К.В.

Содержание

Введение	2
1. Порядок применения и внесения изменений в правила землепользования и застройки	4
1.1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления	4
1.2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	4
1.3. Подготовка документации по планировке территории	5
1.4. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	6
1.5. Внесение изменений в правила землепользования и застройки	6
2. Градостроительные регламенты	8
2.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	11
2.2. Предельные размеры участков и предельные параметры объектов капитального строительства	18
2.3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства	20

Введение

Действующее федеральное законодательство предусматривает несколько разновидностей зонирования: экологическое, ценовое, градостроительное. В общем виде зонирование заключается в разделении определенной территории в соответствии с установленными критериями на несколько зон и в определении для каждой из зон особого режима (экологических ограничений хозяйственной и иной деятельности, дифференцированных размеров арендной платы и т.д.). Градостроительное зонирование является одной из составляющих градостроительной деятельности. В соответствии со ст. 1 ГрК РФ Градостроительное зонирование должно стать важнейшим и эффективным инструментом регулирования градостроительной деятельности и землепользования на территориях муниципальных образований, позволяющим муниципальным образованиям проводить самостоятельную муниципальную политику в области землепользования и застройки.

Институт градостроительного зонирования должен позволить населению соответствующих муниципальных образований эффективнее влиять на процесс застройки территории муниципального образования, отстаивать свои права и законные интересы не только в суде, но и на этапе планирования застройки. Кроме того, градостроительное зонирование призвано сделать процесс застройки более прозрачным для жителей и инвесторов, привлечь дополнительные инвестиции в строительство, снизить издержки и административные барьеры в строительстве.

Согласно ГрК РФ правила землепользования и застройки должны разрабатываться, как правило, в отношении всей территории муниципального образования. Однако, не все муниципальные образования, особенно, небольшие сельские поселения, обладают необходимыми финансовыми и кадровыми ресурсами. В связи с этим ч. 1 статьи 31 допускает возможность разработки проекта правил землепользования и застройки применительно к части территории муниципального образования.

Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территорий муниципальных образований;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Состав правил землепользования и застройки:

1. Карта градостроительного зонирования территории
2. Общая пояснительная записка

Содержание правил землепользования и застройки:

Карта градостроительного зонирования территории содержит следующую информацию:

- 1) границы территориальных зон
- 2) идентификация принадлежности территорий к определенному виду территориальных зон
- 3) зоны с особыми условиями использования территории

Примечание: в связи с отсутствием территорий культурного наследия их границы на карте градостроительного зонирования не обозначены.

Общая пояснительная записка включает в себя:

- 1) порядок применения и внесения изменений в правила землепользования и застройки, в т.ч.:
 - регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления,
 - изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства,
 - подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления,
 - проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки
 - внесение изменений в правила землепользования и застройки
- 2) градостроительные регламенты, в т.ч.:
 - виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства,
 - предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства,
 - ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1. Порядок применения и внесения изменений в правила землепользования и застройки.

1.1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления

Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления осуществляется в рамках установленного права. Действия органов местного самоуправления регламентируется Градостроительным кодексом РФ, федеральными законами, другими нормативно-правовыми актами.

Основными инструментами регулирования вопросов землепользования и застройки для органов местного самоуправления являются:

- разработка документации по территориальному планированию муниципальных образований, рассмотрение и согласование (направление на доработку) данной документации органами местного самоуправления,
- проведение публичных слушаний по документации по территориальному планированию,
- утверждение документации по территориальному планированию,
- разработка планов реализации документации по территориальному планированию (в том числе генеральных планов сельских поселений и населенных пунктов),
- разработка документации по планировке территорий (проекты планировки, проекты межевания),
- проведение публичных слушаний по документации по планировке территорий,
- утверждение документации по планировке территорий,
- разработка градостроительных планов земельных участков, определение вида использования.

1.2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Изменение одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства производится без внесения каких либо изменений и корректировок в генеральный план и правила землепользования и застройки. Собственник земельного участка вправе свободно выбирать вид разрешенного использования из перечня, установленного градостроительными регламентами для данной территориальной зоны.

Вид разрешенного использования определяется на стадии проекта планировки и является основанием для формирования градостроительного плана участка. Если на стадии архитектурно-

1. Порядок применения и внесения изменений в правила землепользования и застройки.

строительного проектирования, в процессе строительства или эксплуатации объекта капитального строительства выявляется необходимость изменения вида разрешенного использования, то данное изменение вносится в градостроительный план участка. Органы местного самоуправления не вправе отказывать внесению подобных изменений при условии, что новый вид использования не будет ущемлять законные права и интересы третьих лиц, в т.ч. собственников смежных участков, а также создавать угрозу безопасности населения.

1.3. Подготовка документации по планировке территории

Планировка территории является одним из этапов градостроительной деятельности. Следуя за территориальным планированием и градостроительным зонированием, планировка территории осуществляется в целях детальной проработки градостроительных решений применительно к территории конкретных планировочных элементов (кварталов, микрорайонов и т.д.). Планировка территории должна осуществляться на основе документов территориального планирования, а также правил землепользования и застройки.

Всего выделяется три документа по планировке территории:

- проект планировки территории,
- проект межевания территории,
- градостроительный план участка, предназначенного для капитального строительства.

Основными целями планировки территории являются:

- 1) обеспечение устойчивого развития территории;
- 2) выделение элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов);
- 3) установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства;
- 4) установление границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Разработка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с главой 5 ГрК РФ.

Проекты планировки могут содержать предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки, если их изменение необходимо для повышения эффективности использования территории.

1.4. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Публичные слушания в обязательном порядке проводятся при:

- разработке и внесению изменений в документацию по территориальному планированию
- разработке и внесению изменений в документацию по градостроительному зонированию
- разработке документации по планировке территорий

Публичные слушания проводятся в порядке, определяемом уставом муниципального образования, в соответствии со статьей 28 и с частями 13 и 14 статьи 31 ГрК РФ.

По результатам публичных слушаний составляется соответствующий протокол, в который могут быть включены предложения и замечания от участников публичных слушаний.

Заключение и протокол публичных слушаний являются обязательными приложениями к разработанной градостроительной документации.

1.5. Внесение изменений в правила землепользования и застройки

Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса РФ.

Основанием для внесения изменений в правила землепользования и застройки могут служить следующие факторы:

1. Несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, генеральному плану городского округа, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений.

На данном основании могут быть внесены следующие изменения:

- изменения наименований и условных обозначений территориальных зон с целью приведения их в соответствие с правилами землепользования и застройки Кременкульского сельского поселения после разработки такового,
- добавление новых видов территориальных зон,
- выделение субзон в территориальных зонах,
- изменения границ территориальных зон,
- внесение изменений в градостроительные регламенты с целью приведения их в соответствие с правилами землепользования и застройки Кременкульского сельского поселения после разработки таковых,
- изменение границ, наименований зон с особыми условиями использования территорий.

1. Порядок применения и внесения изменений в правила землепользования и застройки.

2. Поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов, инициаторами таких предложений могут быть субъекты, определенные частью 3 статьи 33 ГрК РФ.

На данном основании могут быть внесены следующие изменения:

- изменение границ территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования,
- изменение одного вида территориальной зоны на другой вид территориальной зоны в границах, обозначенных на карте градостроительного зонирования либо вместе с изменением границ данных зон,
- внесение изменений в градостроительные регламенты (в том числе добавление новых видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства) по инициативе правообладателей земельных участков с целью повышения эффективности использования этих участков,
- изменение границ зон с особыми условиями использования территорий.

Для внесения предложений по данным изменениям могут быть разработаны архитектурно – планировочной концепции и (или) проекты планировки соответствующей территории с предложением по внесению изменений в правила землепользования и застройки.

2. Градостроительные регламенты.

Градостроительным регламентом определяется правовой режим 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. (ГрК РФ, статья 36).

Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки. Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

Градостроительные регламенты устанавливаются дифференцировано для каждой территориальной зоны. Действия градостроительных регламентов распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Градостроительные регламенты включают в себя:

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства,
- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства,
- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Действия регламента не распространяется (применительно к н.п. Малиновка) на земельные участки:

- 1) в границах территорий общего пользования;
- 2) занятые линейными объектами

Градостроительные регламенты разработаны на базе функционального зонирования территории, определенного генеральным планом населенного пункта Малиновка.

Всего выделено пять территориальных зон:

- А. Рекреационные зоны
- Б. Общественно-деловые зоны
- В. Жилые зоны
- Г. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур
- Д. Производственная зона

Зоны А. Рекреационные зоны

Формируются преимущественно на базе лесных массивов, в целях их максимального сохранения и наиболее эффективного использования в целях рекреации. Предназначены для организации парков, скверов с комплексным благоустройством территории. Градостроительные регламенты не распространяются на территорию собственно лесных массивов, не переведенных из категорий земель лесного фонда. Данные регламенты распространяются на территории, свободные от деревьев.

Зоны Б. Общественно-деловые зоны

Предназначены для размещения объектов социального и бытового обслуживания населения, в т.ч. учреждений общего образования, а также размещения общественных объектов частного бизнеса, не связанного непосредственно с обслуживанием населения.

Зоны В. Жилые зоны

Предназначены для жилищного строительства

В составе жилых зон выделено три вида субзон

В.А- зоны застройки индивидуальными жилыми домами

В.Б - зоны застройки малоэтажными жилыми домами

В.В - зоны застройки среднеэтажными жилыми домами

Зоны Г. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры

Предназначены для размещения для коммунальных сооружений, оказывающих негативное воздействие на территорию, и объектов инженерной инфраструктуры. В данные зоны также входят территории дорог местного и областного значения, территории главных поселковых улиц.

Зона Д. Производственная зона.

К данной зоне отнесена территория существующей ремонтно-механической мастерской. Развитие этой и размещение других производственных зон на территории не планируется, так как это противоречит задачам эффективного развития территории.

Учитывая однородный характер застройки (как существующей так и проектируемой), субзоны в данных зонах не выделялись.

2. Градостроительные регламенты..

Каждая выделенная территориальная зона имеет индивидуальный номер следующего вида:

А.1.1, где:

- заглавная буква определяет принадлежность к виду территориальной зоны
- первая цифра – принадлежность к микрорайону
- вторая цифра – порядковый номер внутри микрорайона

Территориальные зоны, входящие в микрорайоны с буквенными индексами имеют общую вторую цифру и сквозную нумерацию.

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур, не входящие в территории микрорайонов, имеют номер следующего вида:

Г.1, где:

- заглавная буква определяет принадлежность к виду территориальной зоны
- цифра – порядковый номер.

1.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Перечень видов разрешенного использования носит разрешительный характер, т.е. запрещено все, кроме прямо разрешенного.

Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;
- 3) 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.

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

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

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 ГрК РФ.

Зоны А. Рекреационные зоны**Основные виды разрешенного использования:**

- 1) комплексное благоустройство территории, в т.ч. устройство пешеходных, велосипедных, конных дорожек, установка урн, скамеек, организация освещения территорий;
- 2) места отдыха, в т.ч. детские, спортивные, игровые площадки, пикниковые зоны, установка аттракционов и т.п.;
- 3) кемпинги, палаточные городки;
- 4) временные павильоны розничной торговли;
- 5) временные сооружения общественного питания;
- 6) открытые сооружения массового отдыха (летние эстрады, танцевальные площадки)
- 7) устройство проездов;
- 8) прокладка инженерных сетей в специальных коридорах;
- 9) площадки для сбора твердых бытовых отходов;

Условно-разрешенные виды использования:

- 1) предприятия розничной торговли
- 2) предприятия общественного питания

Вспомогательные виды разрешенного использования

- 1) автостоянки временного хранения открытого типа
- 2) распределительно-преобразующие объекты инженерной инфраструктуры (РП, ТП, ГРП и т.п.)

Зоны Б. Общественно-деловые зоны

Основные виды разрешенного использования:

- 1) жилые дома секционного типа до 4-х этажей включительно
- 2) объекты общего образования, в т.ч.:
 - учреждения детского дошкольного образования
 - начальные, средние и полные общеобразовательные школы
- 3) магазины продовольственных и непродовольственных товаров
- 4) предприятия общественного питания
- 5) медицинские учреждения
- 6) станции скорой медицинской помощи
- 7) отделения милиции
- 8) административные (офисные) здания
- 9) отделения банков, операционные кассы, другие финансовые учреждения
- 10) отделения связи
- 11) предприятия бытового обслуживания населения
- 12) гостиницы, мотели
- 13) бани, сауны
- 14) спортивные и физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны
- 15) клубы многофункциональные и целевого назначения
- 16) учреждения внешкольного образования (школы искусств и т.п.)
- 17) библиотеки, музеи, выставки и т.п.
- 18) зрительные, театральные, универсальные залы
- 19) парки, скверы, бульвары, комплексное благоустройство и озеленение территории
- 20) площадки спортивные, игровые, детские и т.п.
- 21) пляжи

Условно-разрешенные виды использования:

нет

Вспомогательные виды разрешенного использования

- 1) открытые, многоэтажные, подземные автостоянки временного и постоянного хранения
- 2) распределительно-преобразующие объекты инженерной инфраструктуры (РП, ТП, ГРП и т.п.)
- 3) блочные, пристроенные, встроенные котельные
- 4) площадки для сбора твердых бытовых отходов

Зоны В. Жилые зоны**Субзоны В.А. Зоны застройки индивидуальными жилыми домами****Основные виды разрешенного использования:**

- 1) индивидуальные (одноквартирные) жилые дома, с приусадебным участком, выделяемым в частную собственность застройщика
- 2) жилые дома блокированного типа до двух блок-секций (квартир), с земельными участками, выделяемыми для каждой блок-секции (квартиры) в частную собственность

Условно-разрешенные виды использования:

- 1) жилые дома блокированного типа от трех до десяти блок-секций (квартир), с земельными участками, выделяемыми для каждой блок-секции (квартиры) в частную собственность
- 2) многоквартирные жилые дома до двух этажей
- 3) объекты общего образования, в .т.ч.:
 - учреждения детского дошкольного образования
 - начальные, средние и полные общеобразовательные школы
- 4) магазины продовольственных и непродовольственных товаров
- 5) предприятия общественного питания
- 6) медицинские учреждения
- 7) административные (офисные) здания
- 8) отделения банков, операционные кассы, другие финансовые учреждения
- 9) отделения связи
- 10) предприятия бытового обслуживания населения

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) надомные виды деятельности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами,
- 2) встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки для хранения автомобилей,
- 3) хозяйственные постройки, в т.ч. бани, сауны, парники, теплицы и т.п.

Субзоны В.Б. Зоны застройки малоэтажными жилыми домами**Основные виды разрешенного использования:**

- 1) жилые дома блокированного типа от двух до десяти блок-секций (квартир), с земельными участками, выделяемыми для каждой блок-секции (квартиры) в частную собственность, или без такого участка,
- 2) жилые дома многоквартирные этажностью до двух этажей

Условно-разрешенные виды использования:

- 1) индивидуальные (одноквартирные) жилые дома, с приусадебным участком, выделяемым в частную собственность застройщика, или без такого участка,
- 2) многоквартирные жилые дома до четырех этажей
- 3) объекты общего образования, в .т.ч.:
 - учреждения детского дошкольного образования
 - начальные, средние и полные общеобразовательные школы
- 4) магазины продовольственных и непродовольственных товаров
- 5) предприятия общественного питания
- 6) медицинские учреждения
- 7) административные (офисные) здания
- 8) отделения банков, операционные кассы, другие финансовые учреждения
- 9) отделения связи
- 10) предприятия бытового обслуживания населения

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) надомные виды деятельности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами,
- 2) встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки для хранения автомобилей,
- 3) встроенные и встроено-пристроенные к многоквартирным жилым домам общественные объекты, такие как:
 - магазины продовольственных и непродовольственных товаров
 - предприятия общественного питания
 - медицинские учреждения
 - административные (офисные) здания
 - отделения банков, операционные кассы, другие финансовые учреждения
 - отделения связи
 - предприятия бытового обслуживания населения

Субзоны В.В. Зоны застройки среднеэтажными жилыми домами**Основные виды разрешенного использования:**

- 1) жилые дома блокированного типа от двух до десяти блок-секций (квартир), с земельными участками, выделяемыми для каждой блок-секции (квартиры) в частную собственность, или без такого участка,
- 2) жилые дома многоквартирные этажностью до четырех этажей,

Условно-разрешенные виды использования:

- 3) индивидуальные (одноквартирные) жилые дома, с приусадебным участком, выделяемым в частную собственность застройщика, или без такого участка,
- 3) объекты общего образования, в .т.ч.:
 - учреждения детского дошкольного образования
 - начальные, средние и полные общеобразовательные школы
- 4) магазины продовольственных и непродовольственных товаров
- 5) предприятия общественного питания
- 6) медицинские учреждения
- 7) административные (офисные) здания
- 8) отделения банков, операционные кассы, другие финансовые учреждения
- 9) отделения связи
- 10) предприятия бытового обслуживания населения

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) надомные виды деятельности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами,
- 2) встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки для хранения автомобилей,
- 3) встроенные и встроенно-пристроенные к многоквартирным жилым домам общественные объекты, такие как:
 - магазины продовольственных и непродовольственных товаров
 - предприятия общественного питания
 - медицинские учреждения
 - административные (офисные) здания
 - отделения банков, операционные кассы, другие финансовые учреждения
 - отделения связи
 - предприятия бытового обслуживания населения

Зоны Г. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур

Основные виды разрешенного использования

- 1) административные (офисные) здания
- 2) предприятия бытового обслуживания населения
- 3) бани, сауны
- 4) магазины продовольственных и непродовольственных товаров
- 5) распределительно-преобразующие объекты инженерной инфраструктуры (РП, ТП, ГРП и т.п.)
- 6) головные источники инженерного обеспечения (котельные, ГПП и т.п.)
- 7) автомобильные дороги
- 8) автозаправочные станции
- 9) станции технического обслуживания автомобилей, уборочной, специальной и другой техники
- 10) автомойки
- 11) гаражи, стоянки постоянного хранения автомобилей, уборочной, специальной и другой техники
- 12) склады
- 13) сооружения для содержания животных
- 14) ипподромы
- 15) пожарные депо

Условно-разрешенные виды использования

Нет

Вспомогательные виды разрешенного использования

- 1) автостоянки временного хранения

Зона Д. Производственная зона.

Основные виды разрешенного использования:

- 1) сооружения для обслуживания и ремонта сельскохозяйственной и другой техники
- 2) гаражи и стоянки постоянного хранения

Условно-разрешенные виды использования

- 1) административные (офисные) здания

Вспомогательные виды разрешенного использования

- 1) автостоянки временного хранения
- 2) распределительно-преобразующие объекты инженерной инфраструктуры (РП, ТП, ГРП и т.п.)

2.2. Предельные размеры участков и предельные параметры объектов капитального строительства

Предельные размеры участков и предельные параметры объектов капитального строительства определены отдельно для каждой зоны и представлены в таблице в виде дроби, в которой в числителе – минимальное, а в знаменателе максимальное значение параметра.

Вид использования	Зоны А. Рекреационные	Зоны Б. Общественно-деловые	Зоны В. Жилые зоны, в т.ч.:			Зоны Г. Инж. и трансп. инфраструктур	Зона Д. Производственная
			В.А. Зоны индивидуальной застройки	В.Б. Зоны малоэтажной застройки	В.В. Зоны среднеэтажной застройки		
Индивидуальные жилые дома:							
- этажность, эт.	-	-	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{3}$	-	-	-
- общая площадь, м ²	-	-	$\frac{50}{1.500}$	$\frac{50}{1.500}$	-	-	-
- площадь участка, м ²	-	-	$\frac{0}{10.000}$	$\frac{0}{10.000}$	-	-	-
Жилые дома блокированного типа:							
- этажность, эт.	-	-	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{3}$	-	-
- количество секций, шт	-	-	$\frac{2}{10}$	$\frac{2}{10}$	$\frac{2}{10}$	-	-
- общая площадь, м ²	-	-	$\frac{50}{3.000}$	$\frac{50}{3.000}$	$\frac{50}{3.000}$	-	-
- площадь участка, м ²	-	-	$\frac{0}{6.000}$	$\frac{0}{6.000}$	$\frac{0}{6.000}$	-	-
Жилые дома многоквартирные:							
- этажность, эт.	-	$\frac{1}{4}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{4}$	$\frac{1}{4}$	-	-
- количество секций, шт	-	$\frac{1}{6}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{6}$	$\frac{1}{6}$	-	-
- общая площадь, м ²	-	$\frac{100}{10.000}$	$\frac{100}{2.000}$	$\frac{100}{10.000}$	$\frac{100}{10.000}$	-	-
- площадь участка, м ²	-	$\frac{0}{400.000}$	$\frac{0}{100.000}$	$\frac{0}{400.000}$	$\frac{0}{400.000}$	-	-

2. Градостроительные регламенты..

Вид использования	Зоны А. Рекреационные	Зоны Б. Общественно-деловые	Зоны В. Жилые зоны, в т.ч.:			Зоны Г. Инж. и трансп. инфраструктур	Зона Д. Производственная
			В.А. Зоны индивидуальной застройки	В.Б. Зоны малоэтажной застройки	В.В. Зоны среднеэтажной застройки		
Общественные здания всех типов:							
- этажность, эт.	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{4}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$
- общая площадь, м ²	$\frac{30}{1.500}$	$\frac{30}{10.000}$	$\frac{30}{1.500}$	$\frac{30}{1.500}$	$\frac{30}{3.000}$	$\frac{30}{1.500}$	$\frac{30}{1.500}$
- площадь участка, м ²	$\frac{0}{3.000}$	$\frac{0}{150.000}$	$\frac{0}{3.000}$	$\frac{0}{3.000}$	$\frac{0}{10.000}$	$\frac{0}{3.000}$	$\frac{0}{3.000}$
Коммунальные здания:							
- этажность, эт.	-	-	-	-	-	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$
- общая площадь, м ²	-	-	-	-	-	$\frac{0}{5.000}$	$\frac{0}{5.000}$
- площадь участка, м ²	-	-	-	-	-	$\frac{0}{10.000}$	$\frac{0}{10.000}$
Сооружения инженерной и транспортной инфраструктур:							
- этажность, эт.	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	-	$\frac{1}{2}$	-	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$
- общая площадь, м ²	*	*		*		*	*
- площадь участка, м ²	*	*		*		*	*
Производственные здания:							
- этажность, эт.	-	-	-	-	-	-	$\frac{1}{1}$
- общая площадь, м ²	-	-	-	-	-	-	$\frac{0}{1.500}$
- площадь участка, м ²	-	-	-	-	-	-	$\frac{0}{28.500}$

Примечания:

1. «0» означает, что минимальное значение параметра не определено (применительно к участкам – соответствует площади застройки плюс отступы от стен до границ участка),
2. «*» означает, что данный параметр не регламентируется,
3. Прочерк означает, что указанный вид использования неприменим к данной территориальной зоне.

2.3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Ограничения использования земельных участков заключаются, согласно ст. 56 Земельного кодекса РФ, в ограничении прав на землю, которые могут быть ограничены исключительно по основаниям, установленным ЗК РФ и иными федеральными законами, в том числе ГрК РФ.

ЗК РФ предусматривает следующие виды ограничения прав на землю:

1) особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах;

2) особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;

3) условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту, строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги) при предоставлении прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности;

4) иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных ЗК РФ и иными федеральными законами.

К иным ограничениям использования земельного участка может быть отнесен публичный сервитут, предусмотренный ст. 23 ЗК РФ. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом РФ, нормативным правовым актом субъекта РФ или органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

Данные положения по ограничению использования земельных участков реализованы выделением зон с особыми условиями использования территории, всего выделено четыре типа таких зон:

1. Охранные зоны.

Данные зоны предназначены для эксплуатации и обслуживания объекта. Как правило, размещение зданий и сооружений, не связанных с целевым использованием объекта в таких зонах запрещается.

2. Санитарно-защитные зоны.

Устанавливаются от источников негативного воздействия. Размер санитарно-защитных зон обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами. Для санитарно-защитных зон устанавливается собственный регламент использования, разработка которого не входит в состав генерального плана и правил землепользования и застройки. В санитарно-защитных зонах допускается размещать только объекты капитального строительства, перечень которых определен СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

3. Коридоры инженерных коммуникаций.

Данный тип зоны с особыми условиями использования территории продиктован необходимостью проводить магистральные инженерные вне зон инженерной и транспортной инфраструктур и вне улиц и дорог. Данные зоны накладывают ограничения использования на рекреационные, жилые и общественно-деловые зоны, и должны быть реализованы в документации по планировке территорий в виде выделения их как территорий общего пользования или публичных сервитутов.

4. Полосы отвода автомобильных дорог.

Данный тип зоны продиктован тем, что через территорию населенного пункта проходят автодороги областного и местного значения IV категории. Ширина полосы отвода принята 50 м для дороги областного значения и 40 м для дорог местного значения. Указанные зоны разрешается использовать (помимо строительства дорог) для устройства дублирующих основную проезжую часть подъездов к зданиям и сооружениям, устройства автостоянок временного хранения, прокладки инженерных коммуникаций, устройства водоотводных сооружений.