

Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки Кременкульского сельского поселения Сосновского муниципального района Челябинской области, подготовленные применительно к поселку Западный, утвержденные решением Собрании депутатов Сосновского муниципального района депутатов № 423 от 21.12.2022 в части изменения градостроительного регламента для территориальных зон А - зона рекреационного назначения (рекреационная зона), Б1-многофункциональная общественно-деловая зона, Б2 - зона специализированной общественной застройки

Часть 3. Градостроительные регламенты

Заказчик: Администрация Сосновского муниципального района Челябинской области

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Территориальная зона рекреационного назначения (рекреационная зона) А

Основные виды разрешенного использования:

- код 3.1 – коммунальное обслуживание: размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2;

- код 3.3 – бытовое обслуживание: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро);

- код 3.4 – здравоохранение: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи, содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - 3.4.2;

- код 3.5 – образование и просвещение: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения, содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2;

- код 3.6 – культурное развитие: размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры, содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1-3.6.3;

- код 4.4 – магазины: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м;

- код 4.6 – общественное питание: размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары);

- код 4.7 – гостиничное обслуживание: размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них;

- код 4.8.1 – развлекательные мероприятия: размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т. п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок;

- код 5.0 – отдых (рекреация): обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них, содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5;

- код 6.8 – связь: размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3;

- код 12.0 – земельные участки (территории) общего пользования: земельные участки общего пользования, содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2.

Условно разрешенные виды использования не установлены.

Вспомогательные виды разрешенного использования не установлены.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства территориальной зоны рекреационного назначения (рекреационной зоны) А:

Таблица 1

Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования	Размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства							
		максимальный размер земельного участка, га	минимальный размер земельного участка, га	минимальные отступы от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений, м	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений, м	предельное количество этажей, эт.	максимальный процент застройки в границах земельного участка, %	минимальный процент озеленения в границах земельного участка ¹ , %	класс санитарной опасности предприятий, сооружений и иных объектов, класс
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	-	-	5,0	-	1	20	70	-
3.3	Бытовое обслуживание	-	-	-	-	2	40	40	V
3.4	Здравоохранение	-	-	5,0	3,0	1	20	70	-
3.5	Образование и просвещение	-	-	10,0 ² /5,0	3,0	-	-	-	-
3.6	Культурное развитие	-	-	5,0	3,0	1	20	70	-
4.4	Магазины	-	-	-	-	2	40	40	-
4.6	Общественное питание	-	-	-	-	2	40	40	-
4.7	Гостиничное обслуживание	-	-	-	-	-	40	40	-
4.8.1	Развлекательные мероприятия	-	-	-	-	2	40	40	V
5.0	Отдых (рекреация)	-	-	-	-	-	-	-	-
6.8	Связь	-	-	-	-	-	-	-	-
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	-	-	-	-	-	-	-	-

Примечания:

- 1 – расчет выполняется для территориальной зоны в целом и каждого участка в отдельности;
- 2 – для магистральных (основных улиц сельского поселения/главных) улиц;
- «—» – параметр не подлежит установлению (определяется на основании норм технического регулирования и местных нормативов градостроительного проектирования).

Многофункциональная общественно-деловая территориальная зона Б1

Основные виды разрешенного использования:

- код 1.14 – научное обеспечение сельского хозяйства: осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений;

- код 3.1 – коммунальное обслуживание: размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2;

- код 3.2 – социальное обслуживание: размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи, содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4;

- код 3.3 – бытовое обслуживание: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро);

- код 3.4 – здравоохранение: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи, содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - 3.4.2;

- код 3.5.1 – дошкольное, начальное и среднее общее образование: объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом);

- код 3.6.1 – объекты культурно-досуговой деятельности: зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев;

- код 3.8.1 – государственное управление: размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги;

- код 4.1 – деловое управление: объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности);

- код 4.4 – магазины: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м;

- код 4.5 – банковская и страховая деятельность: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги;

- код 4.6 – общественное питание: размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары);

- код 4.7 – гостиничное обслуживание: размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них;

- код 5.1.2 – обеспечение занятий спортом в помещениях: размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях;

- код 5.1.3 – площадки для занятий спортом: размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры);

- код 6.8 – связь: размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3;

- код 8.3 – обеспечение внутреннего правопорядка: размещение объектов капитального

строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий;

- код 12.0 – земельные участки (территории) общего пользования: земельные участки общего пользования, содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2.

Условно разрешенные виды использования:

- код 3.7 – религиозное использование: размещение зданий и сооружений религиозного использования, содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1-3.7.2;

- код 3.10.1 – амбулаторное ветеринарное обслуживание: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных;

- код 4.3 – рынки: размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка;

- код 4.8.1 – развлекательные мероприятия: размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т. п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок;

- код 4.9.1 – объекты дорожного сервиса: размещение зданий и сооружений дорожного сервиса, содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4;

- код 4.10 – выставочно-ярмарочная деятельность: размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- код 2.7 – обслуживание жилой застройки: размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны;

- код 2.7.1 – хранение автотранспорта: размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9;

- код 7.2 – автомобильный транспорт: размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта, содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3.

Коэффициент плотности застройки равен 2,4 (максимальное значение).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства многофункциональной общественно-деловой территориальной зоны Б1:

Таблица 2

Примечания:

- 1 – расчет выполняется для территориальной зоны в целом и каждого участка в отдельности;
- 2 – для магистральных (основных улиц сельского поселения/главных) улиц;
- «←» – параметр не подлежит установлению (определяется на основании норм технического регулирования и местных нормативов градостроительного проектирования).

Территориальная зона специализированной общественной застройки рекреационного назначения Б2

Основные виды разрешенного использования:

- код 3.1 – коммунальное обслуживание: размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2;

- код 3.2.4 – общежития: размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7;

- код 3.3 – бытовое обслуживание: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро);

- код 3.4 – здравоохранение: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи, содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - 3.4.2;

- код 3.5.1 – дошкольное, начальное и среднее общее образование: объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом);

- код 3.6.1 – объекты культурно-досуговой деятельности: зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев;

- код 3.8.1 – государственное управление: размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги;

- код 3.9 – обеспечение научной деятельности: размещение зданий и сооружений для обеспечения научной деятельности, содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.9.1-3.9.3;

- код 4.1 – деловое управление: объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности);

- код 4.4 – магазины: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м;

- код 4.5 – банковская и страховая деятельность: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги;

- код 4.6 – общественное питание: размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары);

- код 4.7 – гостиничное обслуживание: размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них;

- код 4.10 – выставочно-ярмарочная деятельность: размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий);

- код 5.0 – отдых (рекреация): обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них, содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5;

- код 5.2.1 – туристическое обслуживание: размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей;

- код 12.0 – земельные участки (территории) общего пользования: земельные участки общего пользования, содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2.

Условно разрешенные виды использования:

- код 3.7 – религиозное использование: размещение зданий и сооружений религиозного использования, содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1-3.7.2;

- код 4.8.1 – развлекательные мероприятия: размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т. п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок;

- код 4.9.1 – объекты дорожного сервиса: размещение зданий и сооружений дорожного сервиса, содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- код 2.7.1 – хранение автотранспорта: размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9.

Коэффициент плотности застройки равен 2,4 (максимальное значение).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства территориальной зоны специализированной общественной застройки рекреационного назначения Б2:

Таблица 3

Код (числовое обозначение) разрешенного использования земельного участка	вида разрешенного использования	Размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства							
		Наименование вида разрешенного использования	максимальный размер земельного участка, га	минимальный размер земельного участка, га	минимальные отступы от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений, м	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений, м	предельное количество этажей, эт.	максимальный процент застройки в границах земельного участка, %	минимальный процент озеленения в границах земельного участка ¹ , %
2.7.1	Хранение автотранспорта			5,0	3,0	1	–	–	V
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	–	–	–	–	–	–	–	–
3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	–	–	5,0	–	1	45	25	–
3.2.4	Общежития	–	–	5,0	3,0	8	45	25	–
3.3	Бытовое обслуживание	–	–	5,0	3,0	2	45	25	V
3.4	Здравоохранение	–	–	5,0	3,0	–	45	25	–
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	–	–	10,0 ² /5,0	3,0	–	–	–	–
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	–	–	5,0	3,0	–	45	25	–
3.7	Религиозное использование	–	–	5,0	3,0	–	45	25	–
3.8.1	Государственное управление	–	–	5,0	3,0	–	45	25	–
3.9	Научная деятельность	–	–	5,0	3,0	–	45	25	–
4.1	Деловое управление	–	–	5,0	3,0	2	45	25	–
4.4	Магазины	–	–	5,0	3,0	2	45	25	–
4.5	Банковская и страховая деятельность	–	–	5,0	3,0	2	45	25	–
4.6	Общественное питание	–	–	5,0	3,0	2	45	25	–
4.7	Гостиничное обслуживание	–	–	5,0	3,0	8	45	25	–
4.8.1	Развлекательные мероприятия	–	–	5,0	3,0	2	45	25	V
4.9.1	Объекты придорожного сервиса	–	–	5,0	3,0	2	45	25	V
4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность	–	–	5,0	3,0	2	45	25	V
5.0	Отдых (рекреация)	–	–	–	–	–	–	–	–
5.2.1	Туристическое обслуживание	–	–	5,0	3,0	8	45	25	–
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	–	–	–	–	–	–	–	–

Примечания:

- 1 – расчет выполняется для территориальной зоны в целом и каждого участка в отдельности;
- 2 – для магистральных (основных улиц сельского поселения/главных) улиц;
- «←» – параметр не подлежит установлению (определяется на основании норм технического регулирования и местных нормативов градостроительного проектирования).