

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ КРАСНОГОРСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**  
**ЕМАНЖЕЛИНСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН**  
**ЧЕЛЯБИНСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**РЕШЕНИЕ**

24.03.2016 г. № 33 \_\_\_\_\_

Красногорское городское поселение

Об утверждении проекта  
изменений в правила  
землепользования и застройки  
Красногорского городского поселения

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Красногорского городского поселения, Совет депутатов Красногорского городского поселения

РЕШАЕТ:

1. Утвердить проект изменений в Правила землепользования и застройки Красногорского городского поселения.
2. Организацию выполнения настоящего решения возложить на заместителя главы Красногорского городского поселения Уланова СИ.
3. Контроль исполнения настоящего решения возложить на постоянную комиссию по поселковому хозяйству (Гергерт В.В.).
4. Настоящее решение вступает в силу с момента подписания.

Председатель Совета  
депутатов Красногорского  
городского поселения

В.Г. Кашигин

Глава Красногорского  
городского поселения

Д.Г.Карамов

Утверждены:  
Решением Совета депутатов  
Красногорского городского  
поселения

от « 24» 03 2016г. №33

# **КРАСНОГОРСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ**

## **ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ**

**(1часть – ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
ТЕРРИТОРИИ)**

**Заказчик: Администрация Красногорского городского  
поселения**

**Разработчик: Отдел архитектуры и градостроительства  
администрации Еманжелинского муниципального  
района**

**Начальник отдела архитектуры и  
градостроительства администрации  
Еманжелинского муниципального  
района, главный архитектор района**

**А. М. Важенина**

**г. Еманжелинск**

**2015 г.**

**ПРАВИЛА  
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ КРАСНОГОРСКОГО  
ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**РАЗДЕЛ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ  
ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
КРАСНОГОРСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ В  
НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

**ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Статья 1. Цели разработки Правил землепользования и застройки Красногорского городского поселения

Правила землепользования и застройки Красногорского городского поселения (далее-Правила) разрабатываются в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территории Красногорского городского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территории Красногорского городского поселения;

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.

Статья 2. Порядок подготовки и утверждения проекта Правил

1. Порядок подготовки и утверждения проекта Правил устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Подготовка проекта Правил осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в Схеме территориального планирования Еманжелинского муниципального района, Генеральном плане Красногорского городского поселения, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

3. Правила утверждаются Советом депутатов Красногорского городского поселения. Обязательными приложениями к проекту Правил являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

## **ГЛАВА 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ КРАСНОГОРСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

Статья 3. Компетенция Совета депутатов Красногорского городского поселения в области землепользования и застройки

В компетенции Совета депутатов Красногорского городского поселения в области землепользования и застройки находится:

1) утверждение Правил или направление проекта Правил главе Красногорского городского поселения на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту;

2) направление предложений в комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Красногорского городского поселения (далее - комиссия) о внесении изменений в Правила в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории Красногорского городского поселения;

3) внесение изменений в Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства на основании документации по планировке территорий Красногорского городского поселения (далее - документация по планировке территории), утвержденной главой Красногорского городского поселения;

4) установление порядка подготовки документации по планировке территорий;

5) осуществление контроля за исполнением администрацией Красногорского городского поселения полномочий в области землепользования и застройки;

6) реализация иных полномочий в соответствии с законодательством Российской Федерации, Челябинской области, Уставом Красногорского городского поселения.

Статья 4. Полномочия главы Красногорского городского поселения в области землепользования и застройки

К полномочиям главы Красногорского городского поселения в области землепользования и застройки относятся:

1) принятие решения о подготовке проекта Правил;

2) обеспечение опубликования сообщения о принятии решения о подготовке проекта Правил в Реестре муниципальных нормативно-правовых актов администрации Красногорского городского поселения и размещения указанного сообщения на официальном сайте администрации Красногорского городского поселения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее - сеть «Интернет»);

- 3) утверждение состава и порядка деятельности комиссии;
- 4) принятие решения о назначении публичных слушаний по проекту Правил, проекту о внесении изменений в Правила;
- 5) принятие решения о направлении проекта Правил в Совет депутатов Красногорского городского поселения или об отклонении проекта Правил и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления;
- 6) рассмотрение вопросов о внесении изменений в Правила при наличии оснований, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- 7) принятие решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений в Правила с указанием причин отклонения и направление копии такого решения заявителям;
- 8) принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования) или об отказе в предоставлении такого разрешения;
- 9) принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;
- 10) принятие решения о подготовке документации по планировке территории;
- 11) принятие решения о назначении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории, подготовленных в составе документации по планировке территории;
- 12) принятие решения об утверждении документации по планировке территории или решения об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний;
- 13) осуществление иных полномочий в пределах компетенции, установленной законодательством Российской Федерации, Челябинской области, Уставом Красногорского городского поселения и муниципальными нормативно-правовыми актами Совета депутатов Красногорского городского поселения.

Статья 5. Полномочия администрации Красногорского городского поселения в области землепользования и застройки

К полномочиям администрации Красногорского городского поселения в области землепользования и застройки относятся:

- 1) осуществление проверки проекта Правил, представленного комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов,

Генеральному плану Красногорского городского поселения, Схеме территориального планирования Еманжелинского муниципального района, схемам территориального планирования Челябинской области, Российской Федерации;

2) направление в комиссию предложений о внесении изменений в Правила в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории Красногорского городского поселения;

3) владение, пользование и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности Красногорского городского поселения;

4) разработка и реализация программ использования и охраны земель;

5) принятие решений о резервировании земель и изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;

6) подготовка документации по планировке территории в соответствии с законодательством;

7) осуществление иных полномочий в пределах компетенции, установленной в соответствии с законодательством Российской Федерации, Челябинской области, Уставом Красногорского городского поселения, нормативно-правовыми актами Совета депутатов Красногорского городского поселения.

### **ГЛАВА 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ**

Статья 6. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. 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.

3. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

4.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.

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

6.Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

7.Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и в соответствии со статьей 7 настоящих Правил.

Статья 7.Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования

1.Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, направляет в комиссию заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

2.Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьей 14 настоящих Правил.

3.На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе Красногорского городского поселения.

4.На основании рекомендаций, указанных в части 3 настоящей статьи, глава Красногорского городского поселения в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования

или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в Реестре муниципальных нормативно-правовых актов администрации Красногорского городского поселения и размещается на официальном сайте администрации Красногорского городского поселения в сети «Интернет».

5. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

6. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Статья 8. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьей 15 настоящих Правил.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого



решения и направляет указанные рекомендации главе Красногорского городского поселения.

6.Глава Красногорского городского поселения в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

7.Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

#### **ГЛАВА 4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ КРАСНОГОРСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

Статья 9. Назначение и виды документации по планировке территории

1. Назначение и виды документации по планировке территории устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории Красногорского городского поселения, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

3. Подготовка документации по планировке территории, предусмотренной Градостроительным кодексом Российской Федерации, осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

4. В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

5. В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры

земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

6. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка:

проектов планировки без проектов межевания в их составе;

проектов планировки с проектами межевания в их составе;

проектов межевания в виде отдельных документов, в составе которых осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков, подлежащих застройке, и может осуществляться подготовка градостроительных планов застроенных земельных участков;

градостроительных планов земельных участков в виде отдельных документов.

7. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании Генерального плана Красногорского городского поселения, Правил в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

8. Порядок подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения главы Красногорского городского поселения, устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативно-правовыми актами Совета депутатов Красногорского городского поселения, статьей 10 настоящих Правил.

Статья 10. Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения главы Красногорского городского поселения

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается главой Красногорского городского поселения по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, а также на основании заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, указанных в части 8.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Указанное в части 1. настоящей статьи решение подлежит опубликованию в Реестре муниципальных нормативно-правовых актов администрации Красногорского городского поселения в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте администрации Красногорского городского поселения в сети «Интернет».

3. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию Красногорского городского поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

4. Администрация Красногорского городского поселения осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, по результатам которой принимается соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе Красногорского городского поселения или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения главы Красногорского городского поселения, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в соответствии со статьей 16 настоящих Правил.

6. Администрация Красногорского городского поселения направляет главе Красногорского городского поселения подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

7. Глава Красногорского городского поселения с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в администрацию Красногорского городского поселения на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

8. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в Реестре муниципальных нормативно-правовых актов администрации Красногорского городского поселения в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте администрации Красногорского городского поселения в сети «Интернет».

## Статья 11. Градостроительные планы земельных участков, порядок их подготовки и утверждения

1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам.

2. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

1) границы земельного участка;

2) границы зон действия публичных сервитутов;

3) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

4) информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация о всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;

5) информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);

6) информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;

7) информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

8) границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

3. В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.

4. Порядок подготовки и утверждения градостроительных планов земельных участков на территории Красногорского городского поселения устанавливается муниципальным нормативно-правовым актом администрации Красногорского городского поселения в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

## **ГЛАВА 5. ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

Статья 12. Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в порядке, определяемом муниципальным нормативно- правовым актом Совета депутатов Красногорского городского поселения с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. На публичные слушания по вопросам землепользования и застройки должны выноситься:

- 1) проект Правил и проект о внесении изменений в Правила;
- 2) проекты планировки территории и проекты межевания территории;
- 3) вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования;
- 4) вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Решения о назначении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки принимает глава Красногорского городского поселения.

Статья 13. Публичные слушания по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила

1. Публичные слушания по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила проводятся комиссией в порядке, определяемом муниципальным нормативно- правовым актом Совета депутатов Красногорского городского поселения с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила с участием жителей Красногорского городского поселения проводятся в обязательном порядке.

3. При проведении публичных слушаний по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила в целях обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для участия в публичных слушаниях территория Красногорского городского поселения может быть разделена на части. Предельная численность лиц, проживающих или зарегистрированных на такой части территории, устанавливается муниципальным нормативно-правовым актом администрации Красногорского городского поселения исходя из

требования обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для выражения своего мнения.

4. В целях доведения до населения информации о содержании проекта Правил и проекта о внесении изменений в Правила комиссия в обязательном порядке организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта Правил и проекта о внесении изменений в Правила, выступления представителей органов местного самоуправления Красногорского городского поселения, разработчиков проекта Правил и проекта о внесении изменений в Правила на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению.

5. Участники публичных слушаний по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся проекта Правил и проекта о внесении изменений в Правила, для включения их в протокол публичных слушаний.

6. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила подлежит опубликованию в Реестре муниципальных нормативно-правовых актов администрации Красногорского городского поселения и размещается на официальном сайте администрации Красногорского городского поселения в сети «Интернет».

7. Продолжительность публичных слушаний по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

8. В случае подготовки изменений в Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

Статья 14. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования

1. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования определяется муниципальным нормативно-правовым актом Совета депутатов Красногорского городского поселения с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно

разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

3. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

4. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

5. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в Реестре муниципальных нормативно-правовых актов администрации Красногорского городского поселения и размещается на официальном сайте администрации Красногорского городского поселения в сети «Интернет».

6. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей Красногорского городского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения по результатам слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования не может быть более одного месяца.

7. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

Статья 15. Публичные слушания по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяется муниципальным нормативно-правовым актом Совета депутатов Красногорского городского поселения с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

3. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

5. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров



разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит опубликованию в Реестре муниципальных нормативно-правовых актов администрации Красногорского городского поселения и размещается на официальном сайте администрации Красногорского городского поселения в сети «Интернет».

6.Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей Красногорского городского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения по результатам слушаний о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не может быть более одного месяца.

7.Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

Статья 16.Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории

1.Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется муниципальным нормативно- правовым актом Совета депутатов Красногорского городского поселения с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2.В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

3.При проведении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

4.Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в организационный комитет свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний.

5. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в Реестре муниципальных нормативно-правовых актов администрации Красногорского городского поселения и размещается на официальном сайте администрации Красногорского городского поселения в сети «Интернет».

6. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей Еманжелинского городского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения по результатам слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

## **ГЛАВА 6. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА**

### **Статья 17. Порядок внесения изменений в Правила**

1. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Основаниями для рассмотрения главой Красногорского городского поселения вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1) несоответствие Правил Генеральному плану Красногорского городского поселения, возникшее в результате внесения в него изменений;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

3. Предложения о внесении изменений в Правила в комиссию направляются:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти Челябинской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) администрацией Красногорского городского поселения, Советом депутатов Красногорского городского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории Красногорского городского поселения;

4) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку

заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе Красногорского городского поселения.

5. Глава Красногорского городского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

6. Подготовка проекта о внесении изменений в Правила осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в Генеральном плане Красногорского городского поселения, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

7. Глава Красногорского городского поселения не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в Реестре муниципальных нормативно-правовых актов администрации Красногорского городского поселения и размещение указанного сообщения на официальном сайте администрации Красногорского городского поселения в сети «Интернет». Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.

8. Администрация Красногорского городского поселения осуществляет проверку проекта о внесении изменений в Правила, представленного комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану Красногорского городского поселения, Схеме территориального планирования Еманжелинского муниципального района, Схемам территориального планирования Челябинской области, Российской Федерации.

9. По результатам проверки, указанной в части 8 настоящей статьи, администрация Красногорского городского поселения направляет проект о внесении изменений в Правила главе Красногорского городского поселения или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 8 настоящей статьи, - в комиссию на доработку.

10. Глава Красногорского городского поселения при получении от администрации Красногорского городского поселения проекта о внесении изменений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

11. Публичные слушания по проекту о внесении изменений в Правила проводятся комиссией в соответствии со статьей 13 настоящих Правил.

12. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект о внесении изменений в Правила и представляет указанный проект главе Красногорского городского поселения. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

13. Глава Красногорского городского поселения в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в Правила и указанных в части 12 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Совет депутатов Красногорского городского поселения или об отклонении проекта о внесении изменений в Правила и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

Статья 18. Порядок утверждения проекта о внесении изменений в Правила

1. Проект о внесении изменений в Правила утверждается Советом депутатов Красногорского городского поселения. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

2. Совет депутатов Красногорского городского поселения по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила и обязательных приложений к нему может утвердить проект о внесении изменений в Правила или направить проект о внесении изменений в Правила главе Красногорского городского поселения на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

3. Проект о внесении изменений в Правила подлежит опубликованию в Реестре муниципальных нормативно-правовых актов администрации Красногорского городского поселения и размещается на официальном сайте администрации Красногорского городского поселения в сети «Интернет».

## **ГЛАВА 7. РЕЗЕРВИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ И ИЗЪЯТИЕ, В ТОМ ЧИСЛЕ ПУТЕМ ВЫКУПА, ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД**

Статья 19. Резервирование земель для муниципальных нужд

1. Резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется в соответствии со статьей 70.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Резервирование земель допускается в установленных документацией по планировке территории зонах планируемого

размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, в пределах территории, указанной в заявке главы Красногорского городского поселения на создание особой экономической зоны в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2005 № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации», а также в пределах иных необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд территорий.

3.Порядок резервирования земель для государственных или муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

4.Решение о резервировании земель для муниципальных нужд принимает администрация Красногорского городского поселения в соответствии с пунктом 5 статьи 5 настоящих Правил.

Статья 20.Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд

1.Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных статьей 49 Земельного кодекса Российской Федерации.

2.Решение об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд принимает администрация Красногорского городского поселения в соответствии с пунктом 5 статьи 5 настоящих Правил.

3.Порядок выкупа земельного участка для муниципальных нужд у его собственника, порядок определения выкупной цены земельного участка, выкупаемого для муниципальных нужд, порядок прекращения прав владения и пользования земельным участком при его изъятии для муниципальных нужд, права собственника земельного участка, подлежащего выкупу для муниципальных нужд, устанавливаются гражданским законодательством.

4.Изъятие земельных участков, в том числе путем их выкупа, для муниципальных нужд осуществляется после:

1)предоставления по желанию лиц, у которых изымаются, в том числе выкупаются, земельные участки, равноценных земельных участков;

2)возмещения стоимости жилых, производственных и иных зданий, строений, сооружений, находящихся на изымаемых земельных участках;

3)возмещения в соответствии со статьей 62 Земельного кодекса Российской Федерации в полном объеме убытков, в том числе упущенной выгоды.

5.Собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков не позднее чем за один год до предстоящего изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков должны быть уведомлены об этом администрацией Красногорского городского поселения.

Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков до истечения года со дня получения уведомления допускается только с согласия собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков.

6. Расходы, понесенные собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами, арендаторами земельных участков на осуществление застройки земельных участков зданиями капитального типа и проведение других мероприятий, существенно повышающих стоимость земли, после уведомления о предстоящем изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, возмещению не подлежат.

7. Собственнику земельного участка при изъятии его для муниципальных нужд должна быть также возмещена рыночная стоимость земельного участка, если ему не предоставлен бесплатно в собственность равноценный земельный участок.

Утверждены:  
Решением Совета депутатов  
Красногорского городского  
поселения

от «24» 03 2016г. №33

# **КРАСНОГОРСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ**

## **ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ**

**(3 часть – ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ с  
изменениями)**

**Заказчик: Администрация Красногорского городского  
поселения**

**Разработчик: Отдел архитектуры и градостроительства  
администрации Еманжелинского муниципального  
района**

**Начальник отдела архитектуры и  
градостроительства администрации  
Еманжелинского муниципального  
района, главный архитектор района**

**А. М. Важенина**

**г. Еманжелинск  
2015 г.**

**СОДЕРЖАНИЕ**

	Стр.
Общая часть.....	3
<i>Карта градостроительного зонирования территории, М 1:25 000.....</i>	<i>5</i>
1. Виды территориальных зон.....	7
2. Характеристика территориальных зон, градостроительные регламенты.....	8
А. Природные зоны.....	8
Б. Общественно-деловые зоны.....	10
В. Жилые зоны.....	11
Г. Производственные зоны.....	14
Е. Зоны специального назначения.....	15
К. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур.....	15



## ОБЩАЯ ЧАСТЬ

**2 и 3 части ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ** Красногорского городского поселения - **«Карта градостроительного зонирования территории и градостроительные регламенты»** выполнены по заказу Администрации Красногорского городского поселения на основании правил землепользования и застройки Еманжелинского муниципального района, утвержденными Решением Собрания депутатов Еманжелинского муниципального района от 24.12.2008г № 619.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, статья 31, «Карта градостроительного зонирования территории и градостроительные регламенты» выполнены на часть территории муниципального района, которая предлагается к освоению Схемой территориального планирования муниципального района, разработанной институтом «Челябинскгражданпроект» в 2007 году, с последующим внесением в правила землепользования и застройки изменений, относящихся к другим частям территорий муниципального района, по мере разработки генеральных планов населенных пунктов.

### Основные понятия

(в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, статья 1):

- **градостроительное зонирование** – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;
- **территориальные зоны** – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;
- **градостроительный регламент** – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Градостроительное зонирование «переводит» на правовой язык общие решения Генерального плана Красногорского городского поселения, утвержденного в составе схемы территориального планирования муниципального района, 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); тем самым создается первый необходимый компонент для формирования земельных участков как объектов недвижимости, создает условия для привлечения инвестиции путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

«Карта градостроительного зонирования территории 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 (разрешенные «по праву» виды землепользования);
  - \*условно разрешенные виды использования (разрешенные виды использования, сопутствующие основным видам землепользования);

- \*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.

Примечание: наименования основных и условно разрешенных видов использования приняты в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным **приказом Министерства экономического развития от 01.09.2014г.№ 540** (с изменениями) с учетом описания видов разрешенного использования указанного в Классификаторе.

#### **Графическая часть – чертежи:**

- Еманжелинский муниципальный район. Красногорское городское поселение. Карта градостроительного зонирования территории, М 1:25 000;

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

## 1. ВИДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

Принцип построения территориальных зон базируется на «Схеме функционального зонирования территории, предлагаемых к освоению, муниципального района» по Схеме территориального планирования муниципального района (см. в границах Красногорского городского поселения).

При установлении территориальных зон учтены границы:

- существующей застройки населенных пунктов муниципального района;
- функциональных зон, определенных Схемой функционального зонирования территории;
- 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.

Проектом определены следующие виды территориальных зон:

### А - природные, в т. ч.

Природоохранные:

А 1 - санитарно-защитные

А 2 – лесозащитные полосы

Природно-рекреационные:

А 3 – лесопарки

А 4 - парки

А 5 – водные объекты

### Б – общественные – деловые, в т. ч.:

Б 1 – административно-деловые, торгово-бытовые, культурно-просветительные

### В – жилые

В 1 – усадебной и коттеджной застройки

### Г – производственные

### Е – специального назначения, в т. ч.:

Е 1 - полигон ТБО

Е 2 – кладбище

### К – инженерной и транспортной инфраструктур, в т.ч.:

К 1 - железная дорога

К 2 - автомобильные дороги

К 3 - магистральные водоводы

К 4 - магистральные газопроводы

К 5 - в/в ЛЭП – 110 кВ

## **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, требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

**Действие градостроительных регламентов не распространяется** на земельные участки в границах территории памятников истории и культуры, в границах территории общего пользования, на территориях, занятых линейными объектами, предоставленных для добычи полезных ископаемых.

**Градостроительные регламенты не устанавливаются** для земель лесного фонда, земель запаса, на водные объекты общего пользования, земли водоохраных зон водных объектов, а также земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, иных водохозяйственных сооружений, сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, на земли особо охраняемых природных объектов, использование которых определяются в соответствии с федеральными законами.

### **А - ПРИРОДНЫЕ ЗОНЫ**

#### **ВИДЫ ПРИРОДНЫХ ЗОН**

В состав природных зон включены зоны в границах территорий, предлагаемых под организацию санитарно-защитных зон, лесозащитных полос, лесопарков, парков, водных объектов.

Природные зоны подразделяются на природоохранные и природно-рекреационные:

**Природоохранные**, предназначены для обеспечения экологической безопасности среды жизнедеятельности, сохранения природной среды:

**А 1** – санитарно-защитные

**А 2** – лесозащитные полосы

**Природно-рекреационные**, предназначены для организации мест отдыха населения:

**А 3** – лесопарки

**А 4** – парки

**А 5** – водные объекты

#### **А 1 САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ**

**А 1 Территории санитарно-защитных зон** предназначены для уменьшения отрицательного влияния предприятий, транспортных и инженерных коммуникаций и сооружений на селитебную застройку района.

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

1.1 охрана природных территорий

1.2 коммунальное обслуживание, склады – до 40 % площади санитарно-защитной зоны

1.3 запас

1.4 земельные участки (территории) общего пользования

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

2.1 транспорт

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

3.1 рубка ухода, санитарная рубка

3.2 тротуары, велосипедные дорожки

3.3 дорожно- тропиночная сеть

### 3.4 инженерные коммуникации и сооружения

Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков, иных объектов недвижимости устанавливаются в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

## **А 2 ЛЕСОЗАЩИТНЫЕ ПОЛОСЫ**

вокруг населенных пунктов предназначены для выполнения ветрозащитных функций.

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

- 1.1 охрана природных территорий
- 1.2 земельные участки (территории) общего пользования

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

- 2.1 отдых (рекреация)

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

- 3.1 площадки, оборудованные для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха на природе

Минимальная ширина защитной лесной полосы – не менее 50 м.

## **А 3 ЛЕСОПАРКИ**

**Зона А 3** предусматривает сохранение природных ландшафтов, одновременно стимулируя создание условий для отдыха населения города, при том условии, что планируемые мероприятия будут осуществлены таким образом, который обеспечит минимальное воздействие на уязвимые элементы окружающей среды. Запрещаются любые работы, направленные на сведение лесов, снижение эстетической и санитарной функции леса, а также выпас скота, промысловая заготовка «даров природы» и др., разведение костров, стоянка и мойка автотранспортных средств, организация свалок мусора; допускаются рубки ухода за лесом, санитарные рубки, лесовосстановительные мероприятия.

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

- 1.1 отдых (рекреация)
- 1.2 земельные участки (территории) общего пользования

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

- 2.1 обслуживание автотранспорта (стоянки из расчета 10 м-мест на 100 одновременных посетителей)

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

- 3.1 вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха (беседки, скамейки и другие малые архитектурные формы)
- 3.2 объекты обслуживания лесного хозяйства
- 3.3 площадки, оборудованные для пикников
- 3.4 некапитальные строения объектов общественного питания

Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков, иных объектов недвижимости, устанавливаются в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

## **А 4 ПАРКИ**

**Зона А 4** предназначена для организации мест массового, разностороннего отдыха населения, для осуществления культурно-досуговой, оздоровительной деятельности.

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

- 1.1 охрана природных территорий
- 1.2 отдых (рекреация)

1.3 развлечения

1.4 земельные участки (территории) общего пользования

## 2. Условно разрешенные виды использования

2.1 обслуживание автотранспорта (стоянки из расчета 10 м-мест на 100 единовременных посетителей)

2.2 общественное питание

2.3 религиозное использование

## 3. Вспомогательные виды разрешенного использования

3.1 пункты первой медицинской помощи

3.2 опорные пункты милиции

3.3 киоски, павильоны розничной торговли и обслуживания

3.4 административно-хозяйственные здания и сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, связанные с эксплуатацией данных зон

3.5 малые архитектурные формы

3.6 общественные туалеты

### ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

Зона	Баланс территории (%)			Максимальная высота здания
	Зеленые насаждения	Дорожки, площадки	Здания, сооружения	
Парки полифункциональные	80	17	3	*1
Парки специализированные	70	20	10	*1

\*1 - устанавливается в процессе согласования.

### А 5 ВОДНЫЕ ОБЪЕКТЫ

Зона А 5 объединяет водные объекты, предназначена для сохранения целостности экосистемы водных объектов.

#### 1. Основные виды разрешенного использования

1.1 Водные объекты

Режим использования водных объектов для определенных целей устанавливается федеральными законами в соответствии с Водным кодексом РФ.

### Б - ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также административных, культовых зданий и иных зданий, строений, сооружений и стоянок автомобильного транспорта; центров деловой, финансовой, общественной активности.

Зона Б охватывает общественные центры, характеризующиеся многофункциональным использованием территории:

Б1 – административно-деловые, торгово-бытовые, культурно-просветительные, общественно-коммерческие

## **Б 1 АДМИНИСТРАТИВНО-ДЕЛОВАЯ, ТОРГОВО-БЫТОВАЯ, КУЛЬТУРНО-ПРОСВЕТИТЕЛЬНАЯ, ОБЩЕСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКАЯ ЗОНА**

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

- 1.1 общественное использование объектов капитального строительства, в т.ч религиозное использование
- 1.2 предпринимательство
- 1.3 земельные участки (территории) общего пользования
- 1.4 коммунальное обслуживание

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

- 2.1 обслуживание автотранспорта (стоянки легковых автомобилей на каждые 30 м<sup>2</sup> площади здания общественного назначения)

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

- 3.1 киоски, павильоны розничной торговли и обслуживания населения
- 3.2 инженерная инфраструктура
- 3.3 общественные туалеты площадью не более 60 м<sup>2</sup>
- 3.4 скверы, бульвары

## **В - ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**

Жилые зоны предназначены для застройки многоквартирными жилыми домами, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

Жилые зоны устанавливаются с целью обеспечения комфортных и здоровых условий для проживания. В них допускается размещение различных объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, культовых сооружений, парковок автомобильного транспорта, коммунальных и складских объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду.

ВИД ЖИЛЫХ ЗОН: **В 1.1 – усадебной и коттеджной застройки**

**В1.2- блокированной застройки**

**В 1.3 -2-3 эт. застройки многоквартирными домами**

**В2- многоэтажной застройки**

### **В 1.1 ЗОНА УСАДЕБНОЙ и КОТТЕДЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ**

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

- 1.1 для индивидуального жилищного строительства
- 1.2 обслуживание жилой застройки (не более 20% от площади территориальной зоны)
- 1.3 земельные участки (территории) общего пользования (ширина проезда – не менее 6м)
- 1.4 коммунальное обслуживание

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

- 2.1 общественное использование объектов капитального строительства (за исключением указанных в п.1)
- 2.2 предпринимательство (кроме рынков)

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

- 3.1 надомные виды деятельности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами
- 3.2 сады, огороды
- 3.3 содержание и строения для содержания мелкого домашнего скота и птицы
- 3.4 бани, сауны (при условии канализования стоков)

- 3.5 сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей: парники, теплицы, оранжереи и т. д.
- 3.6 хозяйственные постройки
- 3.7 для односемейных обособленных жилых домов: встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 2 легковых транспортных средства на 1 участок
- 3.8 для блокированных жилых домов: встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 1 легковое транспортное средство на 1 земельный участок.

### ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

Показатели	Параметры	Обоснование
1. Для жилых домов усадебного типа площадь участка (включая площадь застройки), га – максимальная – минимальная	0,15 0,06	
2. Минимальное расстояние между фронтальной границей участка и основным строением, м: – в сохраняемой застройке – при новом строительстве	в соответствии со сложившейся линией застройки 5	СП 30-102-99, табл.1
3. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями, м: – от границ соседнего участка до: – основного строения – постройки для содержания скота и птицы – других построек: бани, гаража, сарая и др. – окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (бани, гаража, сарая), расположенных на соседних земельных участках – от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений на участке:	3 4 1  6	–" –" –"  –" в соответствии со СНиП 2.07.01-89*, приложение 1 и СП 30-102-99
4. Минимальное расстояние от границ приусадебных участков до лесных массивов при новом строительстве	Не менее 15 м	Техрегламент, глава 17

#### Примечания:

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.
2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев и в случаях, обусловленных историко-культурными охраняемыми сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.
3. Коэффициент застройки территории:
  - для жилых домов усадебного типа при минимальной площади участка 600 м<sup>2</sup> не более 0,51
4. Высота строений:



для всех основных строений:

- количество надземных этажей – до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа, с соблюдением норм освещенности соседнего участка;
- высота от уровня земли:
  - до верха плоской кровли не более 9,6 м
  - до конька скатной кровли не более 13,6 м

для всех вспомогательных строений:

- высота от уровня земли:
    - до верха плоской кровли не более 4 м
    - до конька скатной кровли не более 7 м
- как исключение: шпильи, башни, флажтоки – без ограничения

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

## **В1.2- БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ**

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

- 1.1 блокированная жилая застройка
- 1.2 обслуживание жилой застройки ( не более 20% от площади территориальной зоны)
- 1.3 земельные участки (территории) общего пользования (ширина проезда – не менее 6м)
- 1.4 коммунальное обслуживание

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

- 2.1 общественное использование объектов капитального строительства (за исключением указанных в п.1)
- 2.2 предпринимательство (кроме рынков)

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

- 3.1 надомные виды деятельности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами
- 3.2 сады, огороды
- 3.3 содержание и строения для содержания мелкого домашнего скота и птицы
- 3.4 бани, сауны (при условии канализования стоков)
- 3.5 сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей: парники, теплицы, оранжереи и т. д.
- 3.6 хозяйственные постройки
- 3.7 для односемейных обособленных жилых домов: встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 2 легковых транспортных средства на 1 участок
- 3.8 для блокированных жилых домов: встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 1 легковое транспортное средство на 1 земельный участок.

## **В 1.3 -2-3 ЭТ. ЗАСТРОЙКИ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ**

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

- 1.1 малоэтажная многоквартирная жилая застройка

1.2 обслуживание жилой застройки ( не более 20% от площади территориальной зоны)

1.3 земельные участки (территории) общего пользования (ширина проезда – не менее 6м)

1.5 общественное использование объектов капитального строительства (коммунальное обслуживание, социальное обслуживание, бытовое обслуживание, здравоохранение, образование и просвещение, культурное развитие, общественное управление, обеспечение научной деятельности)

1.6 магазины, общественное питание (отдельно стоящие, встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные, за исключением объектов, оказывающих вредное воздействие на человека, требующих устройства санитарно-защитных зон)

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

2.1 предпринимательство (кроме рынков)

2.2 религиозное использование

2.3 ветеринарное обслуживание

2.4 объекты гаражного назначения (боксовые гаражи из расчета 1 место для каждых 4 квартир на земельных участках многоквартирных домов)

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

3.1 открытые стоянки, но не более чем 1 место парковки на 1 квартиру

## **В2- МНОГОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ**

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

1.1 средне этажная жилая застройка

1.2 обслуживание жилой застройки ( не более 20% от площади территориальной зоны)

1.3 земельные участки (территории) общего пользования (ширина проезда – не менее 6м)

1.5 общественное использование объектов капитального строительства (коммунальное обслуживание, социальное обслуживание, бытовое обслуживание, здравоохранение, образование и просвещение, культурное развитие, общественное управление, обеспечение научной деятельности)

1.6 магазины, общественное питание (отдельно стоящие, встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные, за исключением объектов, оказывающих вредное воздействие на человека, требующих устройства санитарно-защитных зон)

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

2.1 предпринимательство (кроме рынков)

2.2 религиозное использование

2.3 амбулаторное ветеринарное обслуживание

2.4 объекты гаражного назначения (боксовые гаражи из расчета 1 место для каждых 4 квартир на земельных участках многоквартирных домов)

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

3.1 открытые стоянки, но не более чем 1 место парковки на 1 квартиру

## **Г - ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ**

В состав производственных зон включены зоны размещения промышленных предприятий с различными нормативами воздействия на окружающую среду, коммунальных и складских объектов, и обеспечивающих их функционирование

объектов инженерной и транспортной структур (очистные сооружения, насосные, специализированные склады, торговые базы, учреждения коммунального и транспортного обслуживания и др.), иных объектов торговой и коммерческой деятельности, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов.

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

- 1.1 Производственная деятельность
- 1.2 земельные участки (территории) общего пользования (ширина проездов – не менее 6м)
- 1.3 Обслуживание автотранспорта
- 1.4 коммунальное обслуживание
- 1.5 объекты гаражного назначения

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

- 2.1 транспорт
- 2.2 религиозное использование
- 2.3 специальная

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

- 3.1 озелененные территории
- 3.2 административные организации, офисы, конторы (сопутствующие производствам)
- 3.3 наземные и подземные стоянки краткосрочного и долгосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей

## **Е - ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Зоны специального назначения предназначены для размещения кладбищ, полигонов твердых бытовых отходов, биотермических отходов, производственных (не токсичных) отходов, подразделены на 2 группы:

- Е 1 – полигоны отходов
- Е 2 – кладбища

### **Е 1 ПОЛИГОНЫ ОТХОДОВ**

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

- 1.1 специальная
- 1.2 земельные участки (территории) общего пользования
- 1.3 коммунальное обслуживание

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

- 3.1 инженерно-технические объекты

### **Е 2 КЛАДБИЩА**

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

- 1.1 ритуальная деятельность
- 1.2 земельные участки (территории) общего пользования
- 1.3 коммунальное обслуживание

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

- 3.1 инженерно-технические объекты
- 3.2 торговые павильоны (продажа цветов, ритуальных принадлежностей и др.)
- 3.3 религиозное использование

## **К - ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР**

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного и трубопроводного транспорта, связи, инженерного оборудования; выделены следующие зоны:

- К 1** - железная дорога
- К 2** - автомобильные дороги
- К 3** - магистральные водоводы
- К 4** - магистральные газопроводы
- К 5** - в/в ЛЭП – 110 кВ

### **К 1 ЗОНА ЖЕЛЕЗНОЙ ДОРОГИ**

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

- 1.1 железнодорожный транспорт
- 1.2 санитарно-защитная зона железной дороги, считая от оси крайнего ж/д пути, шириной:
  - 100 м до жилой застройки
  - 50 м до границ садовых участков
 с озеленением не менее 50 % ширины зоны.
  - \* в санитарно-защитной зоне, вне полосы отвода железной дороги, допускается размещение автомобильных дорог, транспортных устройств и сооружений, гаражей, стоянок автомобилей, линий электропередач и связи, складов, учреждений коммунально-бытового назначения (см. п.2).
- 1.3 коммунальное обслуживание

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

- 2.1 отдых (рекреация)
  - 2.1 общественное использование объектов капитального строительства (за исключением указанных в п.1)
  - 2.2 предпринимательство (кроме рынков)
  - 2.3 обслуживание автотранспорта

### **К 2 ЗОНА АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ**

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

- 1.1 автомобильный транспорт (полоса отвода автомобильной дороги с параметрами поперечного профиля в соответствии с их категорией, с размещением в ней пассажирских станций, остановочных пунктов)
- 1.2 полосы зеленых насаждений вдоль магистральных дорог шириной не менее 10 м
  - 1. охранная зона автодорог общей сети, считая от бровки земляного полотна, шириной не менее:
    - 2. - для автодороги федерального значения - 200 м до жилой застройки
    - для автодорог I, II, III категорий - 100 м до жилой застройки
    - для дорог IV категории – 50 м до жилой застройки
- 1.3 коммунальное обслуживание

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

- 2.1 отдых (рекреация)
  - 2.1 общественное использование объектов капитального строительства (за исключением указанных в п.1)
  - 2.2 предпринимательство (кроме рынков)

## 2.3 обслуживание автотранспорта

### **К 3 ЗОНА МАГИСТРАЛЬНЫХ ВОДОВОДОВ**

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

1.1 коммунальное обслуживание (магистральные водоводы, идущие от водозаборных и водопроводных очистных сооружений с санитарной защитной полосой по обе стороны от крайних водоводов: по 10 м в сухих грунтах, не менее 50 м в мокрых грунтах)

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

3.1 использование земель, входящих в охранную зону, в иных целях - по согласованию с предприятием по водоснабжению и водоотведению администрации городского округа

Примечание: При проходе коммуникаций через земельные участки, не находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для использования этих участков в целях эксплуатации и ремонта коммуникаций необходимо установление публичных сервитутов (Земельный кодекс, ст.23; Градостроительный кодекс, ст.43).

### **К 4 ЗОНА МАГИСТРАЛЬНОГО ГАЗОПРОВОДА**

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

1.1 коммунальное обслуживание( трубопроводы, транспортирующие газ) с охранными зонами трубопроводов - 10 м по обе стороны

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

3.1 использование земель, входящих в охранную зону, в иных целях - по согласованию с предприятием трубопроводного транспорта

Примечание: При проходе коммуникаций через земельные участки, не находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для использования этих участков в целях эксплуатации и ремонта коммуникаций необходимо установление публичных сервитутов (Земельный Кодекс, ст.23; Градостроительный Кодекс, ст.43).

### **К 5 ЗОНА ВОЗДУШНЫХ В/В ЛЭП -110 кВ**

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

1.1 коммунальное обслуживание (воздушные в/в линии электропередач 110 кВ с охранными зонами по обе стороны от крайних проводов – по 20 м)

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

3.1 использование земель, входящих в охранную зону, в иных целях - по согласованию с предприятием, в ведении которых находятся ЛЭП.

Примечание: При проходе коммуникаций через земельные участки, не находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для использования этих участков в целях эксплуатации и ремонта коммуникаций необходимо установление публичных сервитутов (Земельный Кодекс, ст.23; Градостроительный Кодекс, ст.43).