

Правила землепользования и застройки населенного пункта Малиновка Челябинская область, Сосновский муниципальный район, Кременкульское сельское поселение правила землепользования и застройки населенного пункта Малиновка

Общая пояснительная записка

Введение

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

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

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

Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:

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

Состав правил землепользования и застройки:

1. Карта градостроительного зонирования территории
2. Общая пояснительная записка

Содержание правил землепользования и застройки:

Карта градостроительного зонирования территории содержит следующую информацию:

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

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

Общая пояснительная записка включает в себя:

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

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

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

1.1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления

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

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

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

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

Изменение одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства производится без внесения каких-либо изменений и корректировок в генеральный план и правила землепользования и застройки.

Собственник земельного участка вправе свободно выбирать вид разрешенного использования из перечня, установленного градостроительными регламентами для данной территориальной зоны.

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

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

1.3. Подготовка документации по планировке территории

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

Всего выделяется три документа по планировке территории:

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

Основными целями планировки территории являются:

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

Разработка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с главой 5

ГрК РФ.

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

1.4. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Публичные слушания в обязательном порядке проводятся при:

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

Публичные слушания проводятся в порядке, определяемом уставом муниципального образования, в соответствии со статьей

28 и с частями 13 и 14 статьи 31 ГрК РФ.

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

Заключение и протокол публичных слушаний являются обязательными приложениями к разра- ботанной градостроительной документации.

1.5. Внесение изменений в правила землепользования и застройки

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

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

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

На данном основании могут быть внесены следующие изменения:

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

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

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

На данном основании могут быть внесены следующие изменения:

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

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

2. Градостроительные регламенты.

Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их за- стройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства. (ГрК РФ, статья 36).

Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земель- ных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков неза- висимо от форм собственности и иных прав на земельные участки. Указанные лица могут использо- вать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламен- том для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

Градостроительные регламенты устанавливаются дифференцировано для каждой territori- альной зоны. Действия градостроительных регламентов распространяется в равной мере на все земельные участки о объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ тер- риториальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Градостроительные регламенты включают в себя:

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

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

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

Градостроительные регламенты разработаны на базе функционального зонирования террито- рии, определенного генеральным планом населенного пункта Малиновка.

Всего выделено пять территориальных зон: А. Рекреационные зоны

Б. Общественно-деловые зоны В. Жилые зоны

Г. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур Д. Производственная зона

Зоны А. Рекреационные зоны

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

Зоны Б. Общественно-деловые зоны

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

Зоны В. Жилые зоны

Предназначены для жилищного строительства В составе жилых зон выделено три вида субзон

В.А- зоны застройки индивидуальными жилыми домами В.Б - зоны застройки малоэтажными жилыми домами В.В - зоны застройки среднеэтажными жилыми домами

Зоны Г. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур

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

Зона Д. Производственная зона.

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

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

Каждая выделенная территориальная зона имеет индивидуальный номер следующего вида:

А.1.1, где:

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

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

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

Г.1, где:

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

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

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

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

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

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

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

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

Зоны А. Рекреационные зоны

Основные виды разрешенного использования:

- 1) комплексное благоустройство территории, в т.ч. устройство пешеходных, велосипедных, конных дорожек, установка урн, скамеек, организация освещения территорий;
- 2) места отдыха, в т.ч. детские, спортивные, игровые площадки, пикниковые зоны, установка аттракционов и т.п.;
- 3) кемпинги, палаточные городки;

- 4) временные павильоны розничной торговли;
- 5) временные сооружения общественного питания;
- 6) открытые сооружения массового отдыха (летние эстрады, танцевальные площадки)
- 7) устройство проездов;
- 8) прокладка инженерных сетей в специальных коридорах;
- 9) площадки для сбора твердых бытовых отходов;

Условно-разрешенные виды использования:

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

Вспомогательные виды разрешенного использования

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

Зоны Б. Общественно-деловые зоны

Основные виды разрешенного использования:

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

Условно-разрешенные виды использования:

нет

Вспомогательные виды разрешенного использования

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

Зоны В. Жилые зоны

2. Градостроительные регламенты..

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

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

Условно-разрешенные виды использования:

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

Вспомогательные виды разрешенного использования:

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

2. Градостроительные регламенты..

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

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

Условно-разрешенные виды использования:

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

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) надомные виды деятельности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами,
- 2) встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки для хранения автомобилей,
- 3) встроенные и встроено-пристроенные к многоквартирным жилым домам общественные объекты, такие как:

- магазины продовольственных и непродовольственных товаров
- предприятия общественного питания
- медицинские учреждения
- административные (офисные) здания
- отделения банков, операционные кассы, другие финансовые учреждения
- отделения связи
- предприятия бытового обслуживания населения

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

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

Условно-разрешенные виды использования:

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

Вспомогательные виды разрешенного использования:

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

Зоны Г. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур

Основные виды разрешенного использования

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

Условно-разрешенные виды использования

Нет

Вспомогательные виды разрешенного использования

1) автостоянки временного хранения

Зона Д. Производственная зона.

Основные виды разрешенного использования:

1) сооружения для обслуживания и ремонта сельскохозяйственной и другой техники

2) гаражи и стоянки постоянного хранения

Условно-разрешенные виды использования

1) административные (офисные) здания

Вспомогательные виды разрешенного использования

1) автостоянки временного хранения

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

2.2. Предельные размеры участков и предельные параметры объектов капитального строительства

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

Вид использования	Зоны А. Рекреационные	Зоны Б. Обще- ствен- но- дело- вые	Зоны В. Жилые зоны, в т.ч.:			Зоны Г. Инж. и инфра- трансп. структур	Зона Д. Произво- дствен- ная
			В.А.Зоны индиви- дуаль- ной за-стройки	В.Б.Зоны мало- этажной за-стройки	В.В.Зоны средне- этажной за-стройки		
Индивидуальные жилые дома:							
- этажность, эт.	-	-	- <u>13</u>	<u>13</u>	-	-	-
- общая площадь, м2	-	-	- <u>501.500</u>	<u>501.500</u>	-	-	-
- площадь участка, м2	-	-	- <u>010.000</u>	<u>010.000</u>	-	-	-
Жилые дома блокирован- ного типа:							
- этажность, эт.	-	-	- <u>13</u>	<u>13</u>	<u>13</u>	-	-
- количество секций, шт	-	-	- <u>210</u>	<u>210</u>	<u>210</u>	-	-
- общая площадь, м2	-	-	- <u>503.000</u>	<u>503.000</u>	<u>503.000</u>	-	-
- площадь участка, м2	-	-	- <u>06.000</u>	<u>06.000</u>	<u>06.000</u>	-	-
Жилые дома многоквартирные:							
- этажность, эт.	-	<u>14</u>	<u>12</u>	<u>14</u>	<u>14</u>	-	-
- количество секций, шт	-	<u>16</u>	<u>12</u>	<u>16</u>	<u>16</u>	-	-
- общая площадь, м2	-	<u>10010.000</u>	<u>1002.000</u>	<u>10010.000</u>	<u>10010.000</u>	-	-
- площадь участка, м2	-	<u>0400.000</u>	<u>0100.000</u>	<u>0400.000</u>	<u>0400.000</u>	-	-

Вид использования	Зоны А. Рекреационные	Зоны Б. Обще- ствен- но- дело- вые	Зоны В. Жилые зоны, в т.ч.:			Зоны Г. Инж. и инфра- структур	Зона Д. Произво- дствен- ная
			В.А.Зоны индиви- дуаль- ной за-стройки	В.Б.Зоны мало- этажной за-стройки	В.В.Зоны средне- этажной за-стройки		
Общественные здания всех типов:							
- этажность, эт.	12	14	12	12	12	12	12
- общая площадь, м2	301.500	3010.000	301.500	301.500	303.000	301.500	301.500
- площадь участка, м2	03.000	0150.000	03.000	03.000	010.000	03.000	03.000
Коммунальные здания:							
- этажность, эт.	-	-	-	-	-	12	12
- общая площадь, м2	-	-	-	-	-	05.000	05.000
- площадь участка, м2	-	-	-	-	-	010.000	010.000
Сооружения инженерной и транспортной инфра- структур:							
- этажность, эт.	12	12	-	12	-	12	12
- общая площадь, м2	*	*	*	*	*	*	*
- площадь участка, м2	*	*	*	*	*	*	*
Производственные здания:							
- этажность, эт.	-	-	-	-	-	-	11
- общая площадь, м2	-	-	-	-	-	-	01.500
- площадь участка, м2	-	-	-	-	-	-	028.500

Примечания:

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

2.3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

ЗК РФ предусматривает следующие виды ограничения прав на землю:

- 1) особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах;
- 2) особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;
- 3) условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установ- ленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту, строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги) при предоставлении прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности;
- 4) иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных ЗК РФ и иными федеральными законами.

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

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

1. Охранные зоны.

Данные зоны предназначены для эксплуатации и обслуживания объекта. Как правило, размеще- ние зданий и сооружений, не связанных с целевым использованием объекта в таких зонах запреще- ется.

2. Санитарно-защитные зоны.

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

3. Коридоры инженерных коммуникаций.

Данный тип зоны с особыми условиями использования территории продиктован необходимо- стью проводить магистральные инженерные вне зон инженерной и транспортной инфраструктур и вне улиц и дорог. Данные зоны накладывают ограничения

использования на рекреационные, жилые и общественно-деловые зоны, и должны быть реализованы в документации по планировке территорий в виде выделения их как территорий общего пользования или публичных сервитутов.

4. Полосы отвода автомобильных дорог.

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

Графическая часть





