СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ
АРГАЯШСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА
ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

29 октября 2025 г. № 47

с. Аргаяш

О внесении изменений в решение от 29.06.2021 № 257 «Об утверждении правил землепользования и застройки Дербишевского сельского поселения Аргаяшского муниципального района Челябинской области»

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации, частью 12 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», с учетом протокола общественных обсуждений по рассмотрению проекта (внесение изменений) генерального плана и правил землепользования и застройки Дербишевского сельского поселения Аргаяшского муниципального района Челябинской области и заключения о результатах общественных обсуждений от 20 октября 2025 г. № 15

Собрание депутатов Аргаяшского муниципального округа I созыва
РЕШАЕТ:

1. Внести в решение от 29.06.2021 № 257 «Об утверждении правил землепользования и застройки Дербишевского сельского поселения Аргаяшского муниципального района Челябинской области» следующие изменения:
приложения № 1– № 4 изложить в новой редакции, согласно приложениям
№ 1 – № 4 к настоящему решению.

2. Рекомендовать администрации Аргаяшского муниципального района (Абзалилов Ф.Р.) обеспечить размещение правил землепользования и застройки Дербишевского сельского поселения Аргаяшского муниципального района

Челябинской области в федеральной государственной информационной системе территориального планирования и на официальном сайте Аргаяшского муниципального района в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Опубликовать настоящее решение в сетевом издании «Аргаяш-Медиа» (https://argayash.com, регистрация в качестве сетевого издания: ЭЛ № ФС 77 – 79597 от 18.12.2020) и разместить в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования.

Председатель Собрания депутатов
Аргаяшского муниципального округа Л.Ф. Юсупова

Глава Аргаяшского
муниципального района И. В. Ишимов

Приложение 1
к Решению Собрания депутатов
Аргаяшского муниципального округа
от 29 октября 2025 г. № 47

РАЗДЕЛ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

Глава 1. Общие положения в области регулирования землепользования и застройки

Статья 1. Отношения, регулируемые Правилами землепользования и застройки

1. Правила землепользования и застройки Дербишевского сельского поселения Аргаяшского муниципального района (далее – Правила землепользования и застройки) являются муниципальным нормативно правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом Росреестра от 10.11.2020г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2. Целями принятия Правил землепользования и застройки являются:

1) создание условий для комплексного и устойчивого развития территории сельского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создание условий для планировки территории сельского поселения

3) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных уча и объектов капитального строительства;

4) создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

5) обеспечение доступа всех заинтересованных лиц к информации о видах разрешенного использования и предельных размерах земельных участков, параметрах разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства;

Статья 2. Понятия и определения, используемые в Правилах землепользования и застройки

В настоящих Правилах землепользования и застройки используются следующие понятия и их определения:

виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности по использованию земельных участков и объектов капитального строительства, в том числе строительство, реконструкция и эксплуатация объектов капитального строительства, которые разрешены в силу установления этих видов деятельности Правилами землепользования и застройки в составе градостроительных регламентов территориальных зон;

основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, использовать которые разрешено в силу установления этих видов деятельности Правилами землепользования и застройки в составе градостроительных регламентов территориальных зон в качестве основных видов разрешенного использования;

вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, использовать которые разрешено в силу установления этих видов деятельности Правилами землепользования и застройки в составе градостроительных регламентов территориальных зон, допустимые только в качестве

дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства;

условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, использовать которые разрешено в силу установления этих видов Правилами землепользования и застройки в составе градостроительных регламентов территориальных зон при условии предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

градостроительное зонирование – зонирование территории муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

субъекты градостроительных отношений – Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, физические и юридические лица;

красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов;

линейные объекты – линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

линии градостроительного регулирования – красные линии; линии, обозначающие минимальные отступы от границ земельного участка (включая линии регулирования застройки) в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений; границы зон действия публичных сервитутов, границы зон планируемого размещения объектов федерального, регионального и местного значения, для размещения которых допускается изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа, и резервирование земельных участков, объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд; границы зон с особыми условиями использования территорий;

линии регулирования застройки – линии, устанавливаемые документацией по планировке территории, определяющие место допустимого размещения объектов капитального строительства;

территориальные зоны – зоны, для которых в Правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

предельное количество этажей – предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, устанавливаемый в виде числового значения, соответствующего сумме всех этажей здания, включая подземный, подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный и другие;

предельная высота здания, строения, сооружения – предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, устанавливаемый в виде числового значения в метрах, соответствующего расстоянию по вертикали, измеренному от планировочной (проектной) отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, наивысшей точки строения, сооружения;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства,

выраженный в процентах и определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, к общей площади земельного участка;

коэффициент строительного использования земельного участка – предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, определяемый как отношение суммарной общей площади надземной части всех объектов капитального строительства на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к общей площади земельного участка;

здание – результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных;

сооружение – результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов;

объект индивидуального жилищного строительства дом - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Понятия "объект индивидуального жилищного строительства", "жилой дом" и "индивидуальный жилой дом" применяются в одном значении. При этом параметры, устанавливаемые к объектам индивидуального жилищного строительства, в равной степени применяются к жилым домам, индивидуальным жилым домам, если иное не предусмотрено нормативными правовыми актами Российской Федерации;

садовый дом - здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании;

садовый земельный участок - земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей;

многоквартирный дом – жилой объект капитального строительства, в котором расположены две и более квартиры, имеющие самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством;

жилой дом блокированной застройки – жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеющий общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположенный на отдельном земельном участке и имеющий выход на территорию общего пользования;

территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);

земельные участки общего назначения - земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования, предусмотренные утвержденной документацией по планировке территории и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) предназначенные для размещения другого имущества общего пользования;

деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории – осуществляемая в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-

делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также по архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции указанных в настоящем абзаце объектов;

нормативы градостроительного проектирования - совокупность расчетных показателей, установленных в соответствии с настоящим Кодексом в целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека и подлежащих применению при подготовке документов территориального планирования, градостроительного зонирования, документации по планировке территории;

элемент планировочной структуры – часть территории муниципального образования (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы);

зеленые насаждения – это совокупность древесных, кустарниковых, травянистых, цветочных растений естественного или искусственного происхождения, в том числе газонов, цветников;

архитектурно-градостроительный облик объекта – внешний облик здания, строения, сооружения, воплощающий совокупность архитектурных, колористических, объемно-планировочных, композиционных решений, которыми определяются функциональные, конструктивные и художественные особенности объекта (строительные материалы, конструкции, отделка фасадов).

Статья 3. Действие Правил землепользования и застройки во времени

1. Правила землепользования и застройки применяются к отношениям, возникшим после вступления таких Правил землепользования и застройки в силу.

2. С момента установления в Правилах землепользования и застройки территории, применительно к которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, ранее утвержденная в отношении такой территории (части такой территории) документация по планировке территории и разрешения о подготовке документации по планировке территории в отношении такой территории (части такой территории) не подлежат применению.

Статья 4. Территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территории

1. На карте градостроительного зонирования устанавливаются территориальные зоны, применительно ко всей территории поселения (в границах и за границами населенных пунктов).

2. На карте зон с особыми условиями использования территорий отображены зоны, установленные в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Виды зон с особыми условиями использования территории определены статьей 105 Земельного кодекса РФ. В границах установленных зон могут применяться ограничения прав на землю согласно пункту 1 части 2 статьи 56 Земельного кодекса РФ.

3. Границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом сельского поселения;

3) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

4) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

4. Границы территориальных зон могут устанавливаться по следующим линиям и границам:

1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющих транспортные потоки противоположных направлений;

2) существующим утвержденным красным линиям;

3) осевым линиям дорог, улиц и проездов;

4) границам земельных участков, которые установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства;

5) границам или осям полос отвода для размещения коммуникаций;

6) границам муниципального образования;

7) границам населенных пунктов;

8) границам административных районов, жилых кварталов, микрорайонов;

9) естественным границам природных объектов;

10) иным границам.

5. Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, указанных на карте градостроительного зонирования.

Статья 5. Градостроительные регламенты и их применение

1. Действие градостроительных регламентов распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования.

2. Градостроительные регламенты установлены в Правилах землепользования и застройки с учетом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных Генеральным планом сельского поселения;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

3. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, иными физическими и юридическими лицами в случаях, установленных Правилами землепользования и застройки, при осуществлении планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, эксплуатации объектов капитального строительства и иных действий, связанных с градостроительной деятельностью и земельными отношениями, осуществляемыми на территории муниципального образования.

4. Действие градостроительных регламентов не распространяется на следующие земельные участки в границах муниципального образования:

1) расположенные в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) расположенные в границах территорий общего пользования;

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения,

земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

7. Линейные объекты и объекты капитального строительства инженерно-технического обеспечения (трансформаторные подстанции, распределительные пункты, пункты редуцирования газа), строительство (реконструкция) которых необходимо для технологического присоединения (подключения) строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства, расположенного в границах земельного участка, принадлежащего его правообладателю, к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения, а именно к сетям электро- газо-, водо-, теплоснабжения, водоотведения, связи, всегда являются разрешенным видом использования земельного участка при условии соответствия техническим регламентам, а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации, а именно: строительным, противопожарным, санитарно-гигиеническим нормам и правилам, законодательству по охране окружающей среды и объектов культурного наследия (памятников истории и культуры).

8. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия. Виды разрешенного использования таких земельных участков или объектов капитального строительства до приведения в соответствие с градостроительным регламентом определяются в соответствии с их фактическим использованием с учетом положений Классификатора видов разрешенного использования земельных участков.

9. Градостроительные регламенты, установленные применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства, расположенным в границах зон с особыми условиями использования территорий, применяются с учетом ограничений, установленных законодательством для указанных зон.

10. В градостроительном регламенте территориальной зоны указываются:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства;

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

4) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, в случае если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории. Такие показатели рассчитываются в пределах территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

9. Обслуживание автотранспорта (парковки), коммунальное обслуживание, земельные участки (территории) общего пользования допустимы во всех территориальных зонах в качестве основного вида разрешенного использования земельного участка.

Статья 6. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства

1. Применительно к каждой территориальной зоне предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, их сочетания. Сочетания

указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально, применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования территории муниципального образования, с учетом фактического и планируемого использования земельных участков в границах определенной территориальной зоны.

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства могут включать в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: длина, ширина, площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, за исключением размещения объектов инженерной инфраструктуры;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка;

5) коэффициент строительного использования земельного участка.

3. Наряду с указанными предельными параметрами разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства в градостроительном регламенте территориальной зоны могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства.

4. В случае если в градостроительном регламенте определенной территориальной зоны не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, в градостроительном регламенте данной территориальной зоны указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства не подлежат установлению.

5. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

Глава 2. Полномочия органов местного самоуправления в области регулирования землепользования и застройки

Статья 7. Вопросы местного значения сельского поселения в области градостроительства

В соответствии с пунктом 20 части 1 статьи 14 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» №131-ФЗ, к вопросам местного значения сельского поселения в области градостроительства, отнесены следующие полномочия:

- утверждение генеральных планов поселения
- утверждение Правил землепользования и застройки
- утверждение подготовленной на основе генеральных планов поселения документации по планировке территории
- выдача разрешений на строительство
- выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения
- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселений
- резервирование земель и изъятие земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд
- осуществление муниципального земельного контроля в границах поселения

- осуществление осмотров зданий, сооружений и выдача рекомендаций об устранении выявленных в ходе таких осмотров нарушений

- направление уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома

- уведомления о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома

- уведомления о соответствии или несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности

- решения о сносе самовольной постройки

- решения о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

- решения об изъятии земельного участка, не используемого по целевому назначению или используемого с нарушением законодательства Российской Федерации

- осуществление сноса самовольной постройки или ее приведения в соответствие с установленными требованиями

Статья 8. Субъекты полномочий в области регулирования землепользования и застройки

В соответствии с частью 4 статьи 14 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» №131-ФЗ, вопросы местного значения сельского поселения в области градостроительства, решаются органами местного самоуправления соответствующих муниципальных районов.

Статья 9. Полномочия по утверждению Правил землепользования и застройки

1. Правила землепользования и застройки утверждаются представительным органом местного самоуправления Аргаяшского муниципального района.

2. Правила землепользования и застройки являются обязательным нормативно правовым актом, принимаемым в развитие положений Градостроительного Кодекса Российской Федерации. Принятие представительным органом местного самоуправления решения об отмене Правил землепользования и застройки не допустимо.

3. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении Правил землепользования и застройки в судебном порядке.

Статья 10. Полномочия главы Администрации Аргаяшского муниципального района в области регулирования землепользования и застройки

К полномочиям главы Администрации Аргаяшского муниципального района в области регулирования землепользования и застройки относятся:

- принятие решений о подготовке проекта Правил землепользования и застройки, о внесении изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки

- обеспечение опубликования проектов Правил землепользования и застройки;

- утверждение состава и порядка деятельности комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки;

- организация и проведение публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки;

- принятие решения о направлении проекта Правил землепользования и застройки в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта Правил землепользования и застройки и о направлении его на доработку;

- принятие решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении таких разрешений;

- принятие решения об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку;

- иные полномочия в области землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, Уставом муниципального образования, Правилами землепользования и застройки, иными муниципальными правовыми актами.

Статья 11. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования

1. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования (далее – Комиссия) создается главой Администрации Аргаяшского муниципального района в целях подготовки проекта Правил землепользования и застройки и осуществления иных полномочий, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации и Правилами землепользования и застройки.

2. Состав и порядок деятельности Комиссии утверждаются муниципальным правовым актом Администрации Аргаяшского муниципального района.

Глава 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

Статья 12. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

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.

Статья 13. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

2. Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

3. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и не может быть более одного месяца.

4. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения 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 местной администрации.

5. На основании рекомендаций комиссии, глава местной администрации 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 порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

6. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

7. 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 14. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объекта 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. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения не допускается.

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. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

5. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения 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 местной администрации.

6. Глава местной администрации в течение семи дней со дня поступления рекомендаций комиссии 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 территорий органами местного самоуправления

Статья 15. Назначение и виды документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории в границах муниципального образования осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных

участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2. Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

Статья 16. Подготовка документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, не требуется, за исключением следующих случаев:

1) изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

2) установления, изменения или отмены красных линий;

3) образования земельных участков, в случае если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется в соответствии с проектом межевания территории;

4) планируемого размещения объекта капитального строительства на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);

5) строительства (реконструкции) линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов).

Правительством Российской Федерации могут быть установлены иные случаи, при которых для строительства (реконструкции) линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории.

В случаях, указанных в подпунктах 1 – 5 настоящего пункта, подготовка документации по планировке территории является обязательной.

2. В отношении территории, применительно к которой Правилами землепользования и застройки предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства является обязательной.

3. В отношении территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории.

4. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

Статья 17. Общие требования к документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных Правилами землепользования и застройки территориальных зон и (или) установленных Генеральным планом сельского поселения функциональных зон.

2. При подготовке документации по планировке территории учитываются границ зон с особыми условиями использования территорий и ограничения по использованию территорий в границах таких зон.

3. Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости;

2) с использованием цифровых топографических карт, цифровых топографических планов, требования к которым устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

4. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании генерального плана и Правил землепользования и застройки сельского поселения, в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, границ зон с особыми условиями использования территорий.

Статья 18. Порядок подготовки документации по планировке территории

1. Решение о подготовке документации по планировке территории (далее – решение о подготовке документации) принимается Администрацией Аргаяшского муниципального района (далее - Администрация) в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

В случае подготовки документации по планировке территории лицами, указанными в пункте 2 настоящей статьи, принятие Администрацией решения о подготовке документации по планировке территории не требуется.

2. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются самостоятельно:

1) лицами, с которыми заключены договоры о развитии застроенной территории, договоры о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства стандартного жилья, договоры о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;

2) лицами, указанными в части 3 статьи 46.9 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях реконструкции указанных объектов;

4) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

3. Решение о подготовке документации оформляется правовым актом Администрации и подлежит опубликованию в официальном печатном издании, определенном для опубликования правовых актов и иной официальной информации, и размещению на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории в порядке, установленном решением о подготовке документации.

5. Подготовка документации по планировке территории осуществляется Администрацией самостоятельно, муниципальными (бюджетными или автономными) учреждениями, либо привлекаемыми ими на основании муниципального контракта, заключенного в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, иными лицами, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов

местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет собственных средств.

6. Заинтересованные лица, указанные в пункте 2 настоящей статьи, самостоятельно осуществляют подготовку документации по планировке территории и направляют ее для утверждения в Администрацию.

7. Администрация осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным пунктом 4 статьи 17 Правил землепользования и застройки.

8. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается главой Администрации, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях, проводимых в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования, Правилами землепользования и застройки.

9. Глава Администрации с учетом протокола общественных обсуждений по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах общественных обсуждений принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в орган местного самоуправления на доработку.

10. Основанием для отклонения документации по планировке территории, подготовленной лицами, указанными в пункте 2 настоящей статьи, и направления ее на доработку является несоответствие такой документации требованиям, указанным в пункте 4 статьи 17 Правил землепользования и застройки. В иных случаях отклонение представленной документации по планировке территории не допускается.

11. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в официальном печатном издании, определенном для опубликования правовых актов Администрации и иной официальной информации, и размещению на официальном сайте Администрации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

12. Внесение изменений в документацию по планировке территории допускается путем корректировки и дальнейшего утверждения ее отдельных частей с соблюдением требований об обязательном опубликовании такой документации в порядке, установленном законодательством. В указанном случае согласование документации по планировке территории осуществляется применительно к утверждаемым частям.

Глава 5. Проведение общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки

Статья 19. Общие положения об общественных обсуждениях по вопросам землепользования и застройки

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства проводятся общественные обсуждения по проекту генерального плана, проекту Правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства (далее также в настоящей главе – проекты), за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами.

2. Общественные обсуждения по вопросам землепользования и застройки проводятся в соответствии с Уставом муниципального образования, Правилами землепользования и застройки и законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

3. Результаты общественных обсуждений носят рекомендательный характер.

Статья 20. Организатор общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки

1. Организатором общественных обсуждений является Администрация Аргаяшского муниципального района. Руководитель и сотрудники Отдела архитектуры и градостроительства уполномочены представлять Администрацию района в данном вопросе.

2. Организатор общественных обсуждений:

1) публикует оповещение о проведении общественных обсуждений в соответствии с частью 8 статьи 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) размещает проект, подлежащий рассмотрению на общественных обсуждениях, и информационные материалы к нему на официальном сайте Администрации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

3) организует проведение экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях;

4) осуществляет идентификацию участников общественных обсуждений;

5) рассматривает поступившие предложения и замечания по проекту, подлежащему рассмотрению на общественных обсуждениях;

6) подготавливает и оформляет протокол общественных обсуждений;

7) осуществляет подготовку и опубликование заключения о результатах общественных обсуждений;

8) осуществляет иные полномочия по подготовке и проведению общественных обсуждений в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и Правилами землепользования и застройки.

Статья 21. Порядок организации и проведения общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки

1. Процедура проведения общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки состоит из следующих этапов:

1) оповещение о проведении общественных обсуждений в соответствии с частью 8 статьи 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) размещение проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, и информационных материалов к нему на официальном сайте или в информационной системе и открытие экспозиции или экспозиций такого проекта;

3) проведение экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях;

4) подготовка и оформление протокола общественных обсуждений;

5) подготовка и опубликование заключения о результатах общественных обсуждений.

2. Оповещение о начале общественных обсуждений должно содержать:

1) информацию о проекте, подлежащем рассмотрению на общественных обсуждениях, и перечень информационных материалов к такому проекту;

2) информацию о порядке и сроках проведения общественных обсуждений по проекту, подлежащему рассмотрению на общественных обсуждениях;

3) информацию о месте, дате открытия экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, о сроках проведения экспозиции или экспозиций такого проекта, о днях и часах, в которые возможно посещение указанных экспозиции или экспозиций;

4) информацию о порядке, сроках и форме внесения участниками общественных обсуждений предложений и замечаний, касающихся проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях;

5) информацию об официальном сайте Администрации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» или иных информационных системах, в которых будут размещены проект и информационные материалы, подлежащий рассмотрению на общественных обсуждениях.

3. Оповещение о начале общественных обсуждений осуществляется в следующем порядке:

1) не позднее чем за 7 дней до дня размещения на официальном сайте или в информационных системах проекта, подлежащего рассмотрению на общественных

обсуждениях, оповещение о начале их проведения подлежит опубликованию в официальном печатном издании, определенном для опубликования правовых актов Администрации и иной официальной информации, и на официальном сайте;

2) оповещение о начале проведения общественных обсуждений размещается на информационных стендах, оборудованных в здании Администрации и иных местах, расположенных на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения, иными способами, обеспечивающими доступ участников общественных обсуждений к указанной информации.

4. В течение всего периода размещения в соответствии с подпунктом 2 пункта 1 настоящей статьи проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, и информационных материалов к нему проводятся экспозиция или экспозиции такого проекта.

5. В период размещения в соответствии с подпунктом 2 пункта 1 настоящей статьи проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, и информационных материалов к нему и проведения экспозиции или экспозиций такого проекта участники общественных обсуждений, прошедшие идентификацию, имеют право вносить предложения и замечания, касающиеся такого проекта:

1) посредством официального сайта или информационной системы;

2) в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений.

6. Предложения и замечания, внесенные в установленном порядке, подлежат регистрации, а также обязательному рассмотрению организатором общественных обсуждений, за исключением случая, предусмотренного пунктом 7 настоящей статьи.

7. Предложения и замечания, внесенные в соответствии с пунктом 5 настоящей статьи, не рассматриваются в случае выявления факта представления участником общественных обсуждений недостоверных сведений.

8. Участники общественных обсуждений в целях идентификации вправе представить сведения о себе (фамилия, имя, отчество (при наличии), дата рождения, адрес места жительства (регистрации) – для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, местонахождение и адрес – для юридических лиц) с приложением документов, подтверждающих такие сведения. Участники общественных обсуждений, являющиеся правообладателями соответствующих земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства и (или) помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства (расположенных в границах территории, в отношении которой проводятся общественные обсуждения), также представляют сведения соответственно о таких земельных участках, объектах капитального строительства, помещениях, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, в виде выписок из Единого государственного реестра недвижимости и иные документы, устанавливающие или удостоверяющие их права на такие земельные участки, объекты капитального строительства, помещения, являющиеся частью указанных объектов капитального строительства.

9. Представление указанных в пункте 8 настоящей статьи документов, подтверждающих сведения об участниках общественных обсуждений (фамилия, имя, отчество (при наличии), дата рождения, адрес места жительства (регистрации) – для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, местонахождение и адрес – для юридических лиц) обязательны, если данными лицами вносятся предложения и замечания, подлежащих рассмотрению на общественных обсуждениях.

10. Организатором общественных обсуждений обеспечивается равный доступ всех участников общественных обсуждений к проекту, подлежащему рассмотрению на общественных обсуждениях (в том числе путем предоставления доступа к официальному сайту, информационной системе в многофункциональных центрах предоставления государственных и муниципальных услуг и (или) помещениях органов местного самоуправления, подведомственных им организаций).

Статья 22. Результаты общественных обсуждений

1. Организатор общественных обсуждений подготавливает и оформляет протокол общественных обсуждений, в котором указываются:

1) дата оформления протокола общественных обсуждений;

2) информация об организаторе общественных обсуждений;

3) информация, содержащаяся в опубликованном оповещении о начале общественных обсуждений, дата и источник его опубликования;

4) информация о сроке, в течение которого принимались предложения и замечания участников общественных обсуждений, о территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения;

5) все предложения и замечания участников общественных обсуждений с разделением на предложения и замечания граждан, являющихся участниками общественных обсуждений, постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения, и предложения и замечания иных участников общественных обсуждений.

2. К протоколу общественных обсуждений прилагается перечень принявших участие в рассмотрении проекта участников общественных обсуждений, включающий в себя сведения о зарегистрировавшихся участниках общественных обсуждений (фамилия, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) – для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, местонахождение и адрес – для юридических лиц).

3. Участник общественных обсуждений, который внес предложения и замечания, касающиеся проекта, рассмотренного на общественных обсуждениях, имеет право получить выписку из протокола общественных обсуждений, содержащую внесенные этим участником предложения и замечания.

4. На основании протокола общественных обсуждений организатор общественных обсуждений осуществляет подготовку заключения о результатах общественных обсуждений.

5. В заключении о результатах общественных обсуждений должны быть указаны:

1) дата оформления заключения о результатах общественных обсуждений;

2) наименование проекта, рассмотренного на общественных обсуждениях, сведения о количестве участников общественных обсуждений, которые приняли участие в общественных обсуждениях;

3) реквизиты протокола общественных обсуждений, на основании которого подготовлено заключение о результатах общественных обсуждений;

4) содержание внесенных предложений и замечаний участников общественных обсуждений с разделением на предложения и замечания граждан, являющихся участниками общественных обсуждений и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения, а также предложения и замечания иных участников общественных обсуждений. В случае внесения несколькими участниками общественных обсуждений одинаковых предложений и замечаний допускается обобщение таких предложений и замечаний;

5) аргументированные рекомендации организатора общественных обсуждений о целесообразности или нецелесообразности учета, внесенных участниками общественных обсуждений предложений и замечаний и выводы по результатам общественных обсуждений.

6. Заключение о результатах общественных обсуждений подлежит опубликованию в официальном печатном издании, определенном для опубликования правовых актов Администрации и иной официальной информации, и размещению на официальном сайте Администрации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Статья 23. Особенности организации и проведения общественных обсуждений по проекту Правил землепользования и застройки и по проекту, предусматривающему внесение изменений в Правила землепользования и застройки

1. Глава Администрации принимает решение о проведении общественных обсуждений по проекту Правил землепользования и застройки и по проекту, предусматривающему внесение изменений в Правила землепользования и застройки, в срок, не превышающий 10 дней со дня получения такого проекта.

2. Участниками общественных обсуждений по проекту Правил землепользования и застройки и по проекту, предусматривающему внесение изменений в Правила землепользования и застройки, являются граждане, постоянно проживающие на территории, в отношении которой подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального

строительства, а также правообладатели помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства.

3. Общественные обсуждения по проекту Правил землепользования и застройки сельского поселения, проводятся на территории административного центра сельского поселения.

4. Продолжительность проведения общественных обсуждений по проекту Правил землепользования и застройки и по проекту, предусматривающему внесение изменений в Правила землепользования и застройки, составляет не менее одного и не более трех месяцев со дня опубликования такого проекта.

5. В случае внесения изменений в градостроительный регламент, установленный Правилами землепользования и застройки для конкретной территориальной зоны, общественные обсуждения по внесению изменений в Правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения общественных обсуждений не может составлять более чем один месяц.

6. Заключение о результатах общественных обсуждений подлежит опубликованию в официальном печатном издании, определенном для опубликования правовых актов Администрации и иной официальной информации, и размещению на официальном сайте Администрации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Статья 24. Особенности организации и проведения общественных обсуждений по проектам планировки территории и проектам межевания территории

1. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимает Глава Администрации, а также проекты, предусматривающие внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях.

2. Общественные обсуждения по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении:

1) территории, в границах которой в соответствии с Правилами землепользования и застройки предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

2) территории в границах земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства или иному юридическому лицу для ведения дачного хозяйства.

3. Решение о проведении общественных обсуждений по проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, принимается главой Администрации.

4. Участниками общественных обсуждений по проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, являются граждане, постоянно проживающие на территории, в отношении которой подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, а также правообладатели помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства.

5. Срок проведения общественных обсуждений не может составлять менее одного месяца и более трех месяцев со дня оповещения жителей муниципального образования о проведении общественных обсуждений до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений.

6. Заключение о результатах общественных обсуждений подлежит опубликованию в официальном печатном издании, определенном для опубликования правовых актов Администрации и иной официальной информации, и размещению на официальном сайте Администрации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Статья 25. Особенности организации и проведения общественных обсуждений по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид

использования, проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства

1. Решение о проведении общественных обсуждений по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства (далее в настоящей статье – проекты решений) принимается Администрацией.

2. Участниками общественных обсуждений по проектам решений являются граждане, постоянно проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которых подготовлен данный проект решения, правообладатели находящихся в границах этой территориальной зоны земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, граждане, постоянно проживающие в границах земельных участков, прилегающих к земельному участку, в отношении которого подготовлен данный проект решения, правообладатели таких земельных участков или расположенных на них объектов капитального строительства, правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, в отношении которого подготовлены данный проект решения, а в случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, также правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду в результате реализации данного проекта.

3. Организатор общественных обсуждений направляет сообщения о проведении общественных обсуждений по проекту решения 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 10 дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объекта капитального строительства.

4. Срок проведения общественных обсуждений не может составлять более одного месяца со дня оповещения жителей муниципального образования о проведении общественных обсуждений до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений.

5. Заключение о результатах общественных обсуждений подлежит опубликованию в официальном печатном издании, определенном для опубликования правовых актов Администрации и иной официальной информации, и размещению на официальном сайте Администрации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

6. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений по проектам решений несут физические или юридические лица, заинтересованные в предоставлении таких разрешений.

Глава 6. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки

Статья 26. Основания для внесения изменений в Правила землепользования и застройки

Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

- несоответствие Правил землепользования и застройки Генеральному плану сельского поселения, возникшее в результате внесения в такой план изменений;
- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов;
- иные случаи, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

Статья 27. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

1. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящей статьей.

2. Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки направляются в Комиссию:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения на территории муниципального образования;

2) органами исполнительной власти Челябинской области в случаях, если Правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения на территории муниципального образования;

3) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории муниципального образования;

4) физическими и юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил землепользования и застройки 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.

3. Комиссия в течение 30 дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе Администрации.

Проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки, предусматривающих их приведение в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории, рассмотрению Комиссией не подлежит.

4. Глава Администрации с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение 30 дней со дня представления ему заключения Комиссии принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

5. Глава Администрации не позднее чем по истечении 10 дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в официальном печатном издании, определенном для опубликования правовых актов Администрации и иной официальной информации, и на официальном сайте Администрации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено с использованием радио и телевидения.

6. Администрация осуществляет проверку проекта Правил землепользования и застройки, представленного комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану поселения, схемам территориального планирования Аргаяшского муниципального района, схемам территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации, схемам территориального планирования Челябинской области, схемам территориального планирования Российской Федерации, сведениям Единого государственного реестра недвижимости, сведениям, документам и материалам, содержащимся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности.

Проверка проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки осуществляется в течение 10 дней со дня его представления Комиссией.

Администрация по окончании проведения проверки проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки направляет его Главе Администрации для принятия решения о проведении общественных обсуждений по такому проекту.

7. В определённых случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, общественные обсуждения по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки не проводятся.

8. В течение 5 дней после завершения общественных обсуждений по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Комиссия с учетом результатов таких общественных обсуждений обеспечивает внесение изменений в указанный проект и представляет его главе Администрации.

Обязательными приложениями к проекту являются протокол общественных обсуждений и заключение о результатах общественных обсуждений, за исключением случаев, если их проведение в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не требуется.

9. Глава Администрации в течение 10 дней после представления ему проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки и обязательных приложений к нему принимает решение о направлении проекта в представительный орган Аргаяшского муниципального района или об отклонении указанного проекта и о направлении его на доработку с указанием даты повторного представления.

10. Представительный орган Аргаяшского муниципального района по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки и обязательных приложений к нему, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, утверждает указанный проект или направляет его Главе Администрации на доработку в соответствии с заключением о результатах общественных обсуждений.

11. Решение представительного орган Аргаяшского муниципального района о внесении изменений в Правила землепользования и застройки подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных нормативно правовых актов и иной официальной информации, и размещению на официальном сайте Администрации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Статья 28. Особенности подачи и рассмотрения предложений о внесении изменений в Правила землепользования и застройки в целях установления территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территорий

1. Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки в целях установления территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территорий (далее в настоящей статье – предложение), направляются в Комиссию.

2. Предложение должно содержать:

1) описание границ территории, на которой предполагается осуществлять деятельность по ее комплексному и устойчивому развитию (далее в настоящей статье – территория);

2) предложения по содержанию градостроительных регламентов территориальных зон, в границах которых предполагается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

3) оценку уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

4) планируемые виды деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории с обоснованием возможности их применения;

5) оценку финансовых и иных ресурсов, необходимых для комплексного и устойчивого развития территории, с указанием предполагаемых источников таких ресурсов.

Заявитель вправе предоставить иные документы, обосновывающие внесение изменений в Правила землепользования и застройки в целях установления территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

3. Комиссия в течение 30 дней со дня поступления предложения осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе Администрации.

Приложение 2
к Решению Собрания депутатов
Аргаяшского муниципального округа
от 29 октября 2025 г. № 47

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

1. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

Обозначение территориальной зоны	Наименование территориальной зоны
1	2
Ж-1	Зона индивидуальной жилой застройки
Ж-2	Зона смешанной жилой и общественной застройки
ОЗ-1	Зона специализированной общественной застройки
Р-1	Зона рекреационного назначения
П-1	Производственная зона
Т-1	Зона транспортной инфраструктуры
К-1	Зона кладбищ
СХ-1	Зона сельскохозяйственных угодий
СХ-2	Зона сельскохозяйственного использования
СХ-3	Зона ведения садоводства и огородничества
Л-1	Зона лесов
А-1	Зона акваторий

2. Зона индивидуальной жилой застройки (Ж-1)

2.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны Ж-1

2.1.1. Основные виды разрешенного использования

№ п.п	Наименование ВРИ	Код ВРИ	Минимальные /максимальные размеры земельных участков (кв. м)	Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
1.1	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	600 / 30 000	40%	3
1.2	Для ведения личного подсобного хозяйства	2.2	600 / 30 000	30%	3
1.3	Блокированная жилая застройка	2.3	100 /50 000	75%	0
1.4	Хранение	2.7.1	100	75%	3

	автотранспорта		/ не установлен		
1.5	Коммунальное обслуживание	3.1	1 000 / не установлен	75%	5
1.6	Социальное обслуживание	3.2	1 000 / не установлен	75%	5
1.7	Бытовое обслуживание	3.3	1 000 / не установлен	75%	5
1.8	Здравоохранение	3.4	1 000 / не установлен	75%	5
1.9	Образование и просвещение	3.5	1 000 / не установлен	75%	5
1.10	Культурное развитие	3.6	1 000 / не установлен	75%	5
1.11	Деловое управление	4.1	1 000 / не установлен	75%	5
1.12	Банковская и страховая деятельность	4.5	1 000 / не установлен	75%	5
1.13	Гостиничное обслуживание	4.7	2 000 / не установлен	50%	5
1.14	Отдых (рекреация)	5.0	400 / не установлен	75%	3
1.15	Деятельность по особой охране и изучению природы	9.0	100 / не установлен	75%	3
1.16	Охрана природных территорий	9.1	100 / не установлен	75%	3
1.17	Историко-культурная деятельность	9.3	100 / не установлен	75%	3
1.18	Водные объекты	11.0	Не подлежат установлению		
1.19	Общее пользование водными объектами	11.1	100 / не установлен	75%	3
1.20	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не подлежат установлению		
1.21	Земельные участки общего назначения	13.0	Не подлежат установлению		
1.22	Ведение садоводства	13.2	400 / 30 000	40%	3
1.23	Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	14.0	Не подлежат установлению		

2.1.2. Условно разрешенные виды использования

№ п.п	**Наименование ВРИ**	**Код ВРИ**	**Минимальные /максимальные размеры земельных участков (кв. м)**	**Максимальный процент застройки**	**Минимальные отступы от границ земельного участка (м)**
2.1	Малоэтажная	2.1.1	1 000	40%	3

	многоквартирная жилая застройка		/ 100 000		
2.2	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	1 000 / 100 000	40%	5
2.3	Передвижное жилье	2.4	1 000 / 30 000	30%	5
2.4	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	1 000 / 100 000	40%	5
2.5	Религиозное использование	3.7	1 000 / не установлен	75%	5
2.6	Общественное управление	3.8	1 000 / не установлен	75%	5
2.7	Обеспечение научной деятельности	3.9	1 000 / не установлен	75%	5
2.8	Ветеринарное обслуживание	3.10	1 000 / не установлен	75%	5
2.9	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)	4.2	2 000 / не установлен	50%	5
2.10	Рынки	4.3	2 000 / не установлен	50%	5
2.11	Магазины	4.4	2 000 / не установлен	50%	5
2.12	Общественное питание	4.6	2 000 / не установлен	50%	5
2.13	Развлекательные мероприятия	4.8.1	2 000 / не установлен	50%	5
2.14	Служебные гаражи	4.9	100 / не установлен	75%	3
2.15	Объекты придорожного сервиса	4.9.1	1 000 / не установлен	75%	3
2.16	Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10	2 000 / не установлен	50%	5
2.17	Пищевая промышленность	6.4	2 000 / не установлен	50%	5
2.18	Строительная промышленность	6.6	2 000 / не установлен	50%	5
2.19	Связь	6.8	100 / не установлен	75%	0
2.20	Склады	6.9	2 000 / не установлен	75%	5
2.21	Складские площадки	6.9.1	2 000 / не установлен	50%	5
2.22	Транспорт	7.0	2 000 / не установлен	75%	5
2.23	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	100 / не установлен	75%	3
2.24	Курортная деятельность	9.2	2 000 / не установлен	50%	5

2.25	Санаторная деятельность	9.2.1	2 000 / не установлен	50%	5
2.26	Специальное пользование водными объектами	11.2	100 / не установлен	75%	0
2.27	Гидротехнические сооружения	11.3	100 / не установлен	75%	0

2.1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования

Вспомогательные виды разрешенного использования не подлежат установлению.

2.2. Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны Ж-1

Минимальное расстояние от границ земель лесного фонда

Минимальное расстояние от границ земель лесного фонда до зданий и сооружений, расположенных за границами земель лесного фонда принимается не менее в 15м. Сокращение противопожарных расстояний допускается при наличии проектной документации, разработанной в соответствии со статьей 17 Федерального закона № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Особенности строительства на участках блокированной жилой застройки

1. Блок жилых домов (блокированная застройка) – обособленный комплекс жилых домов, расположенных каждый на своем земельном участке и имеющие одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами и представляющие собой единый архитектурный объект.
2. Объединение жилых домов в блокированную застройку допускается при одновременном строительстве всего блока жилых домов. Строительство и ввод в эксплуатацию блока жилых домов очередями не допускается.
3. Минимальные расстояния от границ участка земельного участка до блока жилых домов определяются по общим правилам градостроительных отступов.
4. Реконструкция или снос жилого дома, являющегося частью блока жилых домов может производиться только с согласия всех собственников жилых домов, объединенных в блок.
5. Несоблюдение особенностей строительства на участке блокированной жилой застройки признается несоответствием градостроительному регламенту.

Обеспечение доступа к земельным участкам и территории общего пользования

1. Высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 м.
2. Не допускается образование земельных участков, не имеющих доступа к территории общего пользования (или доступа к земельным участкам общего назначения для садовых или огородных товариществ). Ширина проезда от образуемого участка до территории общего пользования должна быть не менее 10 метров на всем протяжении.

Подтверждением обеспечением доступа земельного участка к территории общего пользования при этом является:

-примыкание к дорогам общего и необщего пользования,

-примыкание к территориям общего пользования (общего назначения),

-публичный сервитут,

-частный сервитут,

-примыкание к земельным участкам, находящимся в государственной или муниципальной собственности,

-согласие собственника смежного участка на предоставление проезда до образуемого участка.

3. В соответствии с Приложением А СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», на территории общего пользовании и участки общественной застройки, должно приходиться не менее 25% площади жилого квартала. В том числе на улицы и проезды не менее 15%.

4. Дороги в зоне жилой застройки следует предусматривать по таблицам 11.2а, 11.3 и 11.4 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»:

- Основные улицы – дорога не менее 2 полос / ширина дорожной полосы не менее 3,5м / тротуар не менее 1,5м / ширина улицы не менее 17м.

- Местные улицы - дорога не менее 2 полос / ширина дорожной полосы не менее 2,75м / тротуар не менее 1,0м / ширина улицы не менее 15м.

- Проезды - дорога с 1 полосой / ширина дорожной полосы не менее 4,5м / ширина улицы не менее 12м.

Для жилой застройки, не удовлетворяющей указанным требованиям организации дорожного движения, должны разрабатываться программы реновации территории. Не допускается утверждать документацию по планировке территории и формировать территории нового жилищного строительства, которые не соответствует требованиям настоящего пункта.

2.3. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности и территориальной доступности объектов местного значения, для территорий комплексного развития в границах зоны Ж-1

№ п.п	Вида объектов местного значения	Показатель обеспеченности*	Показатель доступности
1	Электроснабжение (для участка ИЖС)	-	не более 500м от границы участка
2	Утилизация жидких бытовых отходов	не менее 300 литров на человека в сутки	очистные сооружения в границах поселения
3	Транспортная инфраструктура	наличие двухполосной автомобильной дороги с твердым покрытием	от границы участка до автомобильной дороги регионального значения
4	Дошкольные образовательные организации	не менее 80 мест на 1000 человек	по нормативам градостроительного проектирования
5	Общеобразовательные организации	не менее 160 мест на 1000 человек	по нормативам градостроительного проектирования
6	Спортивные залы	не менее 200 м2 на 1000 человек	по нормативам градостроительного проектирования
7	Учреждения культуры	не менее 230 мест на 1000 человек	по нормативам градостроительного проектирования

*в расчет принимаются лица, постоянно проживающие на данной территории, включая временно отсутствующих

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации в пределах данной территориальной зоны, указаны в Приложении 1 к настоящим Правилам.

3. Зона смешанной жилой и общественной застройки (Ж-2)

3.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны Ж-2

3.1.1. Основные виды разрешенного использования

№ п.п	Наименование ВРИ	Код ВРИ	Минимальные /максимальные размеры земельных участков (кв. м)	Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
1.1	Научное обеспечение сельского хозяйства	1.14	400 / не установлен	0%	5
1.2	Питомники	1.17	400 / не установлен	0%	5
1.3	Сенокошение	1.19	1 000 / не установлен	0%	5
1.4	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	400 / 30 000	40%	3
1.5	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	1 000 / 100 000	40%	3
1.6	Для ведения личного подсобного хозяйства	2.2	600 / 30 000	30%	3
1.7	Блокированная жилая застройка	2.3	100 /50 000	75%	0
1.8	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	1 000 / 100 000	40%	5
1.9	Хранение автотранспорта	2.7.1	100 / не установлен	75%	3
1.10	Коммунальное обслуживание	3.1	1 000 / не установлен	75%	5
1.11	Социальное обслуживание	3.2	1 000 / не установлен	75%	5
1.12	Бытовое обслуживание	3.3	1 000 / не установлен	75%	5
1.13	Здравоохранение	3.4	1 000 / не установлен	75%	5
1.14	Образование и просвещение	3.5	1 000 / не установлен	75%	5
1.15	Культурное развитие	3.6	1 000 / не установлен	75%	5
1.16	Деловое управление	4.1	1 000 / не установлен	75%	5
1.17	Банковская и страховая деятельность	4.5	1 000 / не установлен	75%	5
1.18	Гостиничное обслуживание	4.7	2 000 / не установлен	50%	5
1.19	Развлекательные мероприятия	4.8.1	2 000 / не установлен	50%	5
1.20	Отдых (рекреация)	5.0	400 / не установлен	75%	3
1.21	Деятельность по особой охране и изучению природы	9.0	100 / не установлен	75%	3
1.22	Охрана природных территорий	9.1	100 / не установлен	75%	3
1.23	Историко-культурная	9.3	100	75%	3

	деятельность		/ не установлен		
1.24	Водные объекты	11.0	Не подлежат установлению		
1.25	Общее пользование водными объектами	11.1	100 / не установлен	75%	3
1.26	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не подлежат установлению		
1.27	Земельные участки общего назначения	13.0	Не подлежат установлению		
1.28	Ведение садоводства	13.2	400 / 30 000	40%	3
1.29	Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	14.0	Не подлежат установлению		

3.1.2. Условно разрешенные виды использования

№ п.п	Наименование ВРИ	Код ВРИ	Минимальные /максимальные размеры земельных участков (кв. м)	Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
2.1	Передвижное жилье	2.4	1 000 / 30 000	30%	5
2.2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	1 000 / 100 000	40%	5
2.3	Религиозное использование	3.7	1 000 / не установлен	75%	5
2.4	Общественное управление	3.8	1 000 / не установлен	75%	5
2.5	Обеспечение научной деятельности	3.9	1 000 / не установлен	75%	5
2.6	Ветеринарное обслуживание	3.10	1 000 / не установлен	75%	5
2.7	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)	4.2	2 000 / не установлен	50%	5
2.8	Рынки	4.3	2 000 / не установлен	50%	5
2.9	Магазины	4.4	2 000 / не установлен	50%	5
2.10	Общественное питание	4.6	2 000 / не установлен	50%	5
2.11	Служебные гаражи	4.9	100 / не установлен	75%	3
2.12	Объекты	4.9.1	1 000	75%	3

	придорожного сервиса		/ не установлен		
2.13	Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10	2 000 / не установлен	50%	5
2.14	Пищевая промышленность	6.4	2 000 / не установлен	50%	5
2.15	Строительная промышленность	6.6	2 000 / не установлен	50%	5
2.16	Связь	6.8	100 / не установлен	75%	0
2.17	Склады	6.9	2 000 / не установлен	75%	5
2.18	Складские площадки	6.9.1	2 000 / не установлен	50%	5
2.19	Научно-производственная деятельность	6.12	2 000 / не установлен	50%	5
2.20	Транспорт	7.0	2 000 / не установлен	75%	5
2.21	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	100 / не установлен	75%	3
2.22	Курортная деятельность	9.2	2 000 / не установлен	50%	5
2.23	Санаторная деятельность	9.2.1	2 000 / не установлен	50%	5
2.24	Специальное пользование водными объектами	11.2	100 / не установлен	75%	0
2.25	Гидротехнические сооружения	11.3	100 / не установлен	75%	0

3.1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования

Вспомогательные виды разрешенного использования не подлежат установлению.

3.2. Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны Ж-2

Минимальное расстояние от границ земель лесного фонда

Минимальное расстояние от границ земель лесного фонда до зданий и сооружений, расположенных за границами земель лесного фонда принимается не менее в 15м. Сокращение противопожарных расстояний допускается при наличии проектной документации, разработанной в соответствии со статьей 17 Федерального закона № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Особенности строительства на участках блокированной жилой застройки

1. Блок жилых домов (блокированная застройка) – обособленный комплекс жилых домов, расположенных каждый на своем земельном участке и имеющие одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами и представляющие собой единый архитектурный объект.
2. Объединение жилых домов в блокированную застройку допускается при одновременном строительстве всего блока жилых домов. Строительство и ввод в эксплуатацию блока жилых домов очередями не допускается.
3. Минимальные расстояния от границ участка земельного участка до блока жилых домов определяются по общим правилам градостроительных отступов.

4. Реконструкция или снос жилого дома, являющегося частью блока жилых домов может производиться только с согласия всех собственников жилых домов, объединенных в блок.
5. Несоблюдение особенностей строительства на участке блокированной жилой застройки признается несоответствием градостроительному регламенту.

Обеспечение доступа к земельным участкам и территории общего пользования
1. Высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 м.
2. Не допускается образование земельных участков, не имеющих доступа к территории общего пользования (или доступа к земельным участкам общего назначения для садовых или огородных товариществ). Ширина проезда от образуемого участка до территории общего пользования должна быть не менее 10 метров на всем протяжении.
Подтверждением обеспечением доступа земельного участка к территории общего пользования при этом является:

-примыкание к дорогам общего и необщего пользования,

-примыкание к территориям общего пользования (общего назначения),

-публичный сервитут,

-частный сервитут,

-примыкание к земельным участкам, находящимся в государственной или муниципальной собственности,

-согласие собственника смежного участка на предоставление проезда до образуемого участка.

3. В соответствии с Приложением А СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», на территории общего пользовании и участки общественной застройки, должно приходиться не менее 25% площади жилого квартала. В том числе на улицы и проезды не менее 15%.
4. Дороги в зоне жилой застройки следует предусматривать по таблицам 11.2а, 11.3 и 11.4 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»:

- Основные улицы – дорога не менее 2 полос / ширина дорожной полосы не менее 3,5м / тротуар не менее 1,5м / ширина улицы не менее 17м.

- Местные улицы - дорога не менее 2 полос / ширина дорожной полосы не менее 2,75м / тротуар не менее 1,0м / ширина улицы не менее 15м.

- Проезды - дорога с 1 полосой / ширина дорожной полосы не менее 4,5м / ширина улицы не менее 12м.

Для жилой застройки, не удовлетворяющей указанным требованиям организации дорожного движения, должны разрабатываться программы реновации территории. Не допускается утверждать документацию по планировке территории и формировать территории нового жилищного строительства, которые не соответствует требованиям настоящего пункта.

3.3. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности и территориальной доступности объектов местного значения, для территорий комплексного развития в границах зоны Ж-2

№ п.п	Вида объектов местного значения	Показатель обеспеченности*	Показатель доступности
1	Электроснабжение (для участка ИЖС)	-	не более 500м от границы участка
2	Утилизация жидких бытовых отходов	не менее 300 литров на человека в сутки	очистные сооружения в границах поселения
3	Транспортная инфраструктура	наличие двухполосной автомобильной дороги с твердым покрытием	от границы участка до автомобильной дороги регионального значения

4	Дошкольные образовательные организации	не менее 80 мест на 1000 человек	по нормативам градостроительного проектирования
5	Общеобразовательные организации	не менее 160 мест на 1000 человек	по нормативам градостроительного проектирования
6	Спортивные залы	не менее 200 м2 на 1000 человек	по нормативам градостроительного проектирования
7	Учреждения культуры	не менее 230 мест на 1000 человек	по нормативам градостроительного проектирования

*в расчет принимаются лица, постоянно проживающие на данной территории, включая временно отсутствующих

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации в пределах данной территориальной зоны, указаны в Приложении 1 к настоящим Правилам.

4. Зона специализированной общественной застройки (ОЗ-1)

4.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ОЗ-1

4.1.1. Основные виды разрешенного использования

№ п.п	Наименование ВРИ	Код ВРИ	Минимальные размеры земельных участков (кв. м)	Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
1.1	Хранение автотранспорта	2.7.1	100 / не установлен	75%	3
1.2	Коммунальное обслуживание	3.1	1 000 / не установлен	75%	5
1.3	Социальное обслуживание	3.2	1 000 / не установлен	75%	5
1.4	Бытовое обслуживание	3.3	1 000 / не установлен	75%	5
1.5	Здравоохранение	3.4	1 000 / не установлен	75%	5
1.6	Образование и просвещение	3.5	1 000 / не установлен	75%	5
1.7	Культурное развитие	3.6	1 000 / не установлен	75%	5
1.8	Деловое управление	4.1	1 000 / не установлен	75%	5
1.9	Общественное питание	4.6	2 000 / не установлен	50%	5
1.10	Служебные гаражи	4.9	100 / не установлен	75%	3
1.11	Отдых (рекреация)	5.0	400	75%	3

			/ не установлен		
1.12	Историко-культурная деятельность	9.3	100 / не установлен	75%	3
1.13	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не подлежат установлению		

4.1.2. Условно разрешенные виды использования

№ п.п	Наименование ВРИ	Код ВРИ	Минимальные размеры земельных участков (кв. м)	Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
2.1	Религиозное использование	3.7	1 000 / не установлен	75%	5
2.2	Общественное управление	3.8	1 000 / не установлен	75%	5
2.3	Обеспечение научной деятельности	3.9	1 000 / не установлен	75%	5
2.4	Ветеринарное обслуживание	3.10	1 000 / не установлен	75%	5
2.5	Транспорт	7.0	2 000 / не установлен	75%	5
2.6	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	100 / не установлен	75%	3
2.7	Обеспечение деятельности по исполнению наказаний	8.4	100 / не установлен	75%	3
2.8	Сохранение и репродукция редких и (или) находящихся под угрозой исчезновения видов животных	9.1.1	100 / не установлен	75%	3

4.1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования

Вспомогательные виды разрешенного использования не подлежат установлению.

4.2. Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны ОЗ-1

Минимальное расстояние от границ земель лесного фонда

Минимальное расстояние от границ земель лесного фонда до зданий и сооружений, расположенных за границами земель лесного фонда принимается не менее в 15м. Сокращение противопожарных расстояний допускается при наличии проектной документации, разработанной в соответствии со статьей 17 Федерального закона № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации в пределах данной территориальной зоны, указаны в Приложении 1 к настоящим Правилам.

5. Зона рекреационного назначения (Р-1)

5.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны Р-1

5.1.1. Основные виды разрешенного использования

№ п.п	Наименование ВРИ	Код ВРИ	Минимальные размеры земельных участков (кв. м)	Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
1.1	Общественное питание	4.6	2 000 / не установлен	50%	5
1.2	Гостиничное обслуживание	4.7	2 000 / не установлен	50%	5
1.3	Развлекательные мероприятия	4.8.1	2 000	50%	5
1.4	Отдых (рекреация)	5.0	1 000 / не установлен	75%	3
1.5	Деятельность по особой охране и изучению природы	9.0	100 / не установлен	75%	3
1.6	Охрана природных территорий	9.1	100 / не установлен	75%	3
1.7	Курортная деятельность	9.2	2 000 / не установлен	50%	5
1.8	Санаторная деятельность	9.2.1	2 000 / не установлен	50%	5
1.9	Историко-культурная деятельность	9.3	100 / не установлен	75%	3
1.10	Водные объекты	11.0	Не подлежат установлению		
1.11	Общее пользование водными объектами	11.1	100 / не установлен	75%	3
1.12	Коммунальное обслуживание	3.1	1 000 / не установлен	75%	5
1.13	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не подлежат установлению		

5.1.2. Условно разрешенные виды использования

№ п.п	Наименование ВРИ	Код ВРИ	Минимальные размеры земельных участков (кв. м)	Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
2.1	Рыбоводство	1.13	1 000 /не установлен	50%	5
2.2	Недропользование	6.1	2 000 / не установлен	50%	5

5.1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования

Вспомогательные виды разрешенного использования не подлежат установлению.

5.2. Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны Р-1

Минимальное расстояние от границ земель лесного фонда

Минимальное расстояние от границ земель лесного фонда до зданий и сооружений, расположенных за границами земель лесного фонда принимается не менее в 15м. Сокращение противопожарных расстояний допускается при наличии проектной документации, разработанной в соответствии со статьей 17 Федерального закона № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации в пределах данной территориальной зоны, указаны в Приложении 1 к настоящим Правилам.

6. Производственная зона (П-1)

6.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны П-1

6.1.1. Основные виды разрешенного использования

№ п.п	Наименование ВРИ	Код ВРИ	Минимальные размеры земельных участков (кв. м)	Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
1.1	Научное обеспечение сельского хозяйства	1.14	400 /не установлен	0%	5
1.2	Производственная деятельность	6.0	2 000 /не установлен	50%	5
1.3	Недропользование	6.1	2 000 /не установлен	50%	5
1.4	Тяжелая промышленность	6.2	2 000 /не установлен	50%	5
1.5	Автомобилестроительная промышленность	6.2.1	2 000 /не установлен	50%	5
1.6	Легкая промышленность	6.3	2 000 /не установлен	50%	5
1.7	Фармацевтическая промышленность	6.3.1	2 000 /не установлен	50%	5
1.8	Пищевая промышленность	6.4	2 000 /не установлен	50%	5
1.9	Нефтехимическая промышленность	6.5	2 000 /не установлен	50%	5
1.10	Строительная промышленность	6.6	2 000 /не установлен	50%	5
1.11	Энергетика	6.7	2 000 /не установлен	50%	5
1.12	Атомная энергетика	6.7.1	2 000 /не установлен	50%	5
1.13	Связь	6.8	100 /не установлен	75%	0
1.14	Склады	6.9	2 000 /не установлен	75%	5
1.15	Складские площадки	6.9.1	2 000 /не установлен	50%	5
1.16	Обеспечение космической деятельности	6.10	2 000 /не установлен	50%	5
1.17	Целлюлозно-	6.11	2 000	50%	5

	бумажная промышленность		/не установлен		
1.18	Научно-производственная деятельность	6.12	2 000 /не установлен	50%	5
1.19	Коммунальное обслуживание	3.1	1 000 /не установлен	75%	5
1.20	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не подлежат установлению		

6.1.2. Условно разрешенные виды использования

№ п.п	Наименование ВРИ	Код ВРИ	Минимальные размеры земельных участков (кв. м)	Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
2.1	Объекты дорожного сервиса	4.9.1	1 000 /не установлен	75%	3
2.2	Заправка транспортных средств	4.9.1.1	2 000 /не установлен	50%	5
2.3	Обеспечение дорожного отдыха	4.9.1.2	1 000 /не установлен	75%	3
2.4	Автомобильные мойки	4.9.1.3	2 000 /не установлен	50%	5
2.5	Ремонт автомобилей	4.9.1.4	2 000 /не установлен	50%	5
2.6	Общее пользование водными объектами	11.1	100 /не установлен	75%	3
2.7	Специальное пользование водными объектами	11.2	100 /не установлен	75%	0
2.8	Гидротехнические сооружения	11.3	100 /не установлен	75%	0
2.9	Специальная деятельность	12.2	2 000 /не установлен	50%	5

6.1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования

Вспомогательные виды разрешенного использования не подлежат установлению.

6.2. Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны П-1

Минимальное расстояние от границ земель лесного фонда

Минимальное расстояние от границ земель лесного фонда до зданий и сооружений, расположенных за границами земель лесного фонда принимается не менее в 15м. Сокращение противопожарных расстояний допускается при наличии проектной документации, разработанной в соответствии со статьей 17 Федерального закона № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации в пределах данной территориальной зоны, указаны в Приложении 1 к настоящим Правилам.

7. Зона транспортной инфраструктуры (Т-1)

7.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны Т-1

7.1.1. Основные виды разрешенного использования

№ п.п	Наименование ВРИ	Код ВРИ	Минимальные размеры земельных участков (кв. м)	Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
1.1	Железнодорожный транспорт	7.1	2 000 /не установлен	75%	5
1.2	Железнодорожные пути	7.1.1	2 000 /не установлен	75%	5
1.3	Обслуживание железнодорожных перевозок	7.1.2	2 000 /не установлен	75%	5
1.4	Автомобильный транспорт	7.2	2 000 /не установлен	75%	5
1.5	Размещение автомобильных дорог	7.2.1	2 000 /не установлен	75%	5
1.6	Обслуживание перевозок пассажиров	7.2.2	2 000 /не установлен	75%	5
1.7	Стоянки транспорта общего пользования	7.2.3	2 000 /не установлен	75%	5
1.8	Трубопроводный транспорт	7.5	2 000 /не установлен	75%	5
1.9	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не подлежат установлению		

7.1.2. Условно разрешенные виды использования

№ п.п	Наименование ВРИ	Код ВРИ	Минимальные размеры земельных участков (кв. м)	Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
2.1	Объекты дорожного сервиса	4.9.1	1 000 /не установлен	75%	3
2.2	Заправка транспортных средств	4.9.1.1	2 000 /не установлен	50%	5
2.3	Обеспечение дорожного отдыха	4.9.1.2	1 000 /не установлен	75%	3
2.4	Автомобильные мойки	4.9.1.3	2 000 /не установлен	50%	5
2.5	Ремонт автомобилей	4.9.1.4	2 000 /не установлен	50%	5
2.6	Связь	6.8	100 /не установлен	75%	0
2.7	Склады	6.9	2 000 /не установлен	75%	5
2.8	Складские площадки	6.9.1	2 000 /не установлен	50%	5

2.9	Научно-производственная деятельность	6.12	2 000 /не установлен	50%	5
2.10	Коммунальное обслуживание	3.1	1 000 /не установлен	75%	5
2.11	Гидротехнические сооружения	11.3	100 /не установлен	75%	0

7.1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования
Вспомогательные виды разрешенного использования не подлежат установлению.

7.2. Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны Т-1

Минимальное расстояние от границ земель лесного фонда
Минимальное расстояние от границ земель лесного фонда до зданий и сооружений, расположенных за границами земель лесного фонда принимается не менее в 15м. Сокращение противопожарных расстояний допускается при наличии проектной документации, разработанной в соответствии со статьей 17 Федерального закона № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации в пределах данной территориальной зоны, указаны в Приложении 1 к настоящим Правилам.

8. Зона сельскохозяйственных угодий (СХ-1)

Зона сельскохозяйственных угодий СХ-1 предназначена для выращивания сельскохозяйственной продукции и выделена для обеспечения правовых условий сохранения и развития сельскохозяйственных угодий, предотвращения их использования в иных целях.
Градостроительные регламенты не устанавливаются для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения (часть 6 статьи 36 Градостроительного Кодекса Российской Федерации).

Согласно Классификатору ВРИ Росреестра, для сельскохозяйственных угодий допустимы следующие виды разрешенного использования:

№ п.п	Наименование вида	Код
1	Растениеводство	1.1
2	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных	1.2
3	Овощеводство	1.3
4	Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных	1.4
5	Садоводство	1.5
6	Виноградарство	1.5.1
7	Выращивание льна и конопли	1.6
8	Животноводство	1.7
9	Скотоводство	1.8
10	Пчеловодство	1.12
11	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	1.16
12	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации в пределах данной территориальной зоны, указаны в Приложении 1 к настоящим Правилам.

9. Зона сельскохозяйственного использования (СХ-2)

9.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны СХ-2

9.1.1. Основные виды разрешенного использования

№ п.п	Наименование ВРИ	Код ВРИ	Минимальные размеры земельных участков (кв. м)	Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
1.1	Растениеводство	1.1	1 000	0%	5
1.2	Животноводство	1.7	1 000	50%	5
1.3	Пчеловодство	1.12	1 000	50%	5
1.4	Рыбоводство	1.13	1 000	50%	5
1.5	Научное обеспечение сельского хозяйства	1.14	400 /не установлен	0%	5
1.6	Хранение и переработка	1.15	1 000 /не установлен	75%	5
1.7	Питомники	1.17	400	0%	5
1.8	Обеспечение сельскохозяйственног	1.18	1 000 /не установлен	75%	5
1.9	Сенокошение	1.19	1 000	0%	5
1.10	Выпас сельскохозяйственных	1.20	1 000 /не установлен	0%	5
1.11	Водные объекты	11.0	Не подлежат установлению		
1.12	Общее пользование водными объектами	11.1	100 /не установлен	75%	3
1.13	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не подлежат установлению		

9.1.2. Условно разрешенные виды использования

Условно разрешенные виды использования не подлежат установлению.

9.1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования

Вспомогательные виды разрешенного использования не подлежат установлению.

9.2. Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны СХ-2

Минимальное расстояние от границ земель лесного фонда

Минимальное расстояние от границ земель лесного фонда до зданий и сооружений, расположенных за границами земель лесного фонда принимается не менее в 15м. Сокращение противопожарных расстояний допускается при наличии проектной документации, разработанной в соответствии со статьей 17 Федерального закона № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации в пределах данной территориальной зоны, указаны в Приложении 1 к настоящим Правилам.

10. Зона ведения садоводства и огородничества (СХ-3)

10.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны СХ-3

10.1.1. Основные виды разрешенного использования

№ п.п	Наименование ВРИ	Код ВРИ	Минимальные размеры земельных участков (кв. м)	Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
1.1	Ведение садоводства	13.2	400 /100 000	40%	3
1.2	Хранение автотранспорта	2.7.1	100 /не установлен	75%	3
1.3	Коммунальное обслуживание	3.1	1 000 /не установлен	75%	5
1.4	Бытовое обслуживание	3.3	1 000 /не установлен	75%	5
1.5	Деловое управление	4.1	1 000 /не установлен	75%	5
1.6	Рынки	4.3	2 000 /не установлен	50%	5
1.7	Магазины	4.4	2 000 /не установлен	50%	5
1.8	Общественное питание	4.6	2 000 /не установлен	50%	5
1.9	Отдых (рекреация)	5.0	400 /не установлен	75%	3
1.10	Водные объекты	11.0	Не подлежат установлению		
1.11	Общее пользование водными объектами	11.1	100 /не установлен	75%	3
1.12	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не подлежат установлению		
1.13	Земельные участки общего назначения	13.0	Не подлежат установлению		

10.1.2. Условно разрешенные виды использования

Условно разрешенные виды использования не подлежат установлению.

10.1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования

Вспомогательные виды разрешенного использования не подлежат установлению.

10.2. Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны СХ-3

Минимальное расстояние от границ земель лесного фонда

Минимальное расстояние от границ земель лесного фонда до зданий и сооружений, расположенных за границами земель лесного фонда принимается не менее в 15м. Сокращение противопожарных расстояний допускается при наличии проектной документации,

разработанной в соответствии со статьей 17 Федерального закона № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Обеспечение доступа к земельным участкам и территории общего пользования

1. Высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 м.
2. Не допускается образование земельных участков, не имеющих доступа к территории общего пользования (или доступа к земельным участкам общего назначения для садовых или огородных товариществ). Ширина проезда от образуемого участка до территории общего пользования должна быть не менее 10 метров на всем протяжении.

Подтверждением обеспечением доступа земельного участка к территории общего пользования при этом является:

-примыкание к дорогам общего и необщего пользования,

-примыкание к территориям общего пользования (общего назначения),

-публичный сервитут,

-частный сервитут,

-примыкание к земельным участкам, находящимся в государственной или муниципальной собственности,

-согласие собственника смежного участка на предоставление проезда до образуемого участка.

3. В соответствии с Приложением А СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», на территории общего пользовании и участки общественной застройки, должно приходиться не менее 25% площади жилого квартала. В том числе на улицы и проезды не менее 15%.
4. Дороги в зоне жилой застройки следует предусматривать по таблицам 11.2а, 11.3 и 11.4 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»:

- Основные улицы – дорога не менее 2 полос / ширина дорожной полосы не менее 3,5м / тротуар не менее 1,5м / ширина улицы не менее 17м.
- Местные улицы - дорога не менее 2 полос / ширина дорожной полосы не менее 2,75м / тротуар не менее 1,0м / ширина улицы не менее 15м.
- Проезды - дорога с 1 полосой / ширина дорожной полосы не менее 4,5м / ширина улицы не менее 12м.

Для жилой застройки, не удовлетворяющей указанным требованиям организации дорожного движения, должны разрабатываться программы реновации территории. Не допускается утверждать документацию по планировке территории и формировать территории нового жилищного строительства, которые не соответствует требованиям настоящего пункта.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации в пределах данной территориальной зоны, указаны в Приложении 1 к настоящим Правилам.

11. Зона лесов (Л-1)

Зона лесов Л-1 включает территории отнесенные к категории земли лесного фонда и территории лесов в границах населенных пунктов.

Градостроительные регламенты для земель лесного фонда не устанавливаются (часть 6 статьи 36 Градостроительного Кодекса Российской Федерации). Использование земельных участков из состава земель лесного фонда определяется лесохозяйственным регламентом (часть 7 статьи 36 Градостроительного Кодекса Российской Федерации).

Согласно Классификатору ВРИ Росреестра, для лесных участков допустимы следующие виды разрешенного использования:

№ п.п	Наименование вида	Код
1	Использование лесов	10.0
2	Заготовка древесины	10.1

3	Лесные плантации	10.2
4	Заготовка лесных ресурсов	10.3
5	Резервные леса	10.4

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации в пределах данной территориальной зоны, указаны в Приложении 1 к настоящим Правилам.

12. Зона кладбищ (К-1)

12.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны К-1

12.1.1. Основные виды разрешенного использования

№ п.п	Наименование ВРИ	Код ВРИ	Минимальные размеры земельных участков (кв. м)	Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
1.1	Коммунальное обслуживание	3.1	1 000 /не установлен	75%	5
1.2	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не подлежат установлению		
1.3	Ритуальная деятельность	12.1	2 000 /не установлен	50%	5
1.4	Специальная деятельность	12.2	2 000 /не установлен	50%	5

12.1.2. Условно разрешенные виды использования
Условно разрешенные виды использования не подлежат установлению.

12.1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования
Вспомогательные виды разрешенного использования не подлежат установлению.

12.2. Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны К-1

Минимальное расстояние от границ земель лесного фонда
Минимальное расстояние от границ земель лесного фонда до зданий и сооружений, расположенных за границами земель лесного фонда принимается не менее в 15м. Сокращение противопожарных расстояний допускается при наличии проектной документации, разработанной в соответствии со статьей 17 Федерального закона № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации в пределах данной территориальной зоны, указаны в Приложении 1 к настоящим Правилам.

13. Зона акваторий (А-1)

Зона акваторий А-1 включает территории, отнесенные к поверхностным водным объектам, находящиеся в государственной или муниципальной собственности. Права собственности на водные объекты определяются статьей 8 Водного кодекса Российской Федерации.

Градостроительные регламенты для земель покрытых поверхностными водами не устанавливаются (часть 6 статьи 36 Градостроительного Кодекса Российской Федерации).

Согласно Классификатору ВРИ Росреестра, для территорий отнесенные к поверхностным водным объектам предусмотрен вид разрешенного использования: Водные объекты (код 11.0) - Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации в пределах данной территориальной зоны, указаны в Приложении 1 к настоящим Правилам.

Приложение 1.

1.Ограничения, использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации

1.1. ЗОУИТ на территории поселения, с размещенными в них объектами

№ п/п	Зоны с особым использованием территории (Земельный кодекс РФ)	№ п/п статьи 105 ЗК РФ	Код ЗОУИТ	Размещенные в зоне объекты	Границы охранной зоны (м)
1	Охранная зона объектов электроэнергетики	3	603010503	ЛЭП 500 кВ	30
				ЛЭП 35 кВ	15
				ЛЭП 10 кВ	10
2	Придорожные полосы авт омобильных дорог	5	603011701	Автомобильные дороги 4 категории	50
				Автомобильные дороги 5 категории	25
3	Охранная зона трубопров одов	6	603010502	Магистральный газопровод "Бухара-Урал 1 нитка", "Долгодеревенское-	300
				Распределительный газопровод высокого давления	3
4	Приаэродромная территория	8	603011702	3 и 5 подзона приаэродромной территории аэродрома Челябинск	По проекту
5	Водоохранная зона	13	603011101	Озера: Ишалино, Карагайкуль, Кумкуль, Курги, Сарсанги, Тептярги, Теренкуль, Тиренкуль, Яу-Балык	50
				Озера: Малый Кисегач, Узункуль	
				р.Теча, р.Зюзелка	200

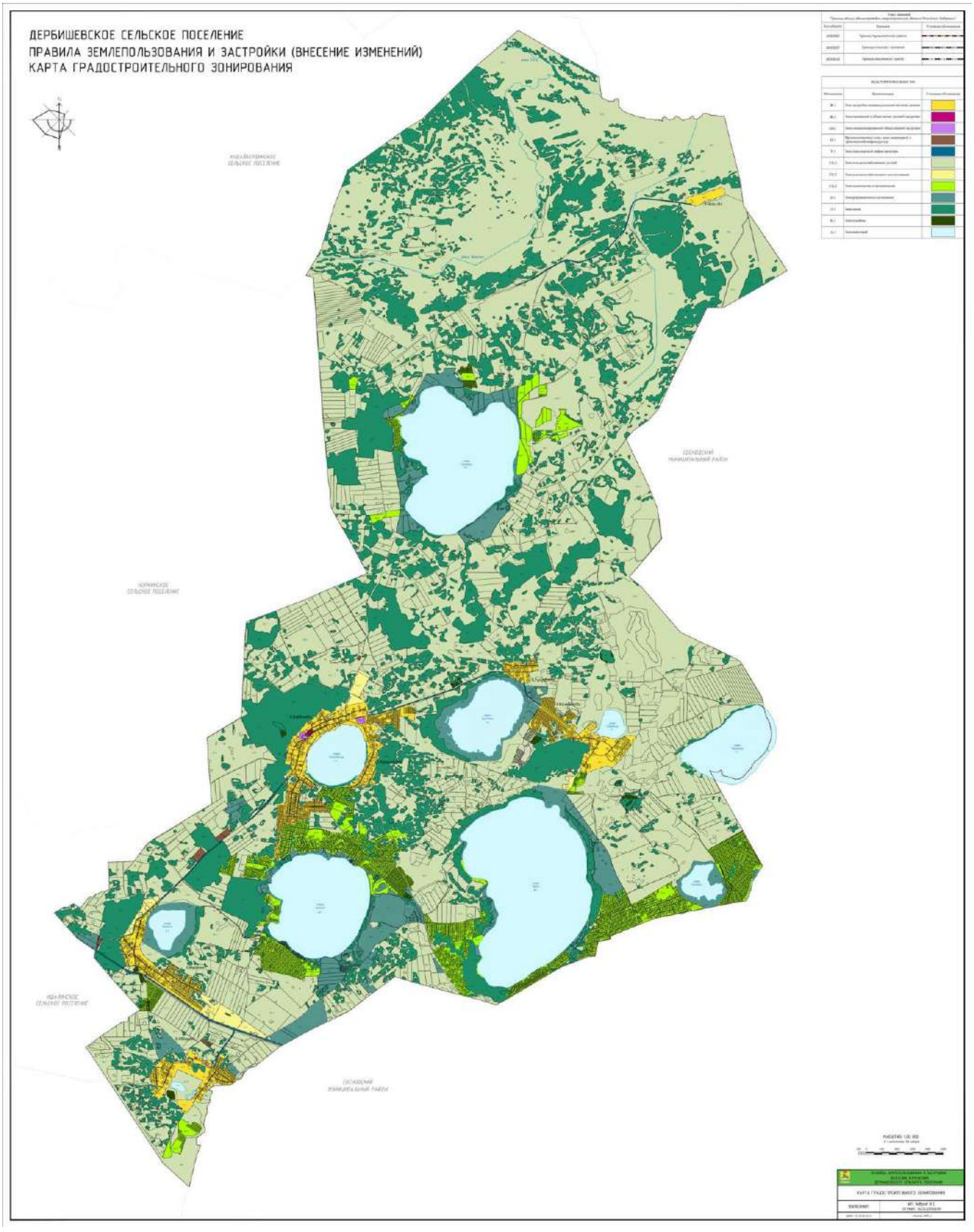
6	Прибрежная защитная полоса	14	603011201	Озера: Ишалино, Карагайкуль, Кумкуль, Курги, Сарсанги, Тептярги, Теренкуль, Тиренкуль, Яу-Балык	50
				Озера: Малый Кисегач, Узункуль	
				р.Теча, р.Зюзелка	
7	Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения (первый		603010801	Скважины артезианские	30
8	Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения (второй	16	603010802	Скважины артезианские	По проекту
9	Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения (третий		603010803	Скважины артезианские	По проекту
10	Зона затопления	17	603011401	р.Теча, р.Зюзелка	По проекту
11	Зона подтопления		603011402	р.Теча, р.Зюзелка	
12	Санитарно-защитная зона	18	603010101	Сельские кладбища	50
				Очистные сооружения	150
				Дербишевская птицефабрика	По проекту
				Промышленные территории	По проекту

Проектом предусмотрена организация СЗЗ всех предприятий поселения (в границах населенных пунктов и вне их), посадка санитарно-защитного озеленения. Все новые промышленные и сельскохозяйственные объекты размещены с учетом размеров их СЗЗ и расположения селитебных зон населенных пунктов. Организация, развитие и упорядочение производственной зоны имеет целью повышение экологической безопасности и рациональное использование земельных ресурсов.

Указанные зоны с особыми условиями использования территории отображены на карте «Правила землепользования и застройки (внесение изменений). Карта зон с особыми условиями использования территории».

Приложение 3
к Решению Собрания депутатов
Аргаяшского муниципального округа
от 29 октября 2025 г. № 47

Карта градостроительного зонирования



Приложение 4
к Решению Собрания депутатов
Аргаяшского муниципального округа
от 29 октября 2025 г. № 47

Карта границ зон с особыми условиями использования территории

