



**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
АЛЬМЕНЕВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА
АЛЬМЕНЕВСКОГО РАЙОНА
КУРГАНСКОЙ ОБЛАСТИ**

ТОМ 1

РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И
ЗАСТРОЙКИ

Москва
2011



СОДЕРЖАНИЕ

1. Основные подходы к градостроительному зонированию территории.....	3
2. Градостроительные регламенты территориальных зон	5
3. Градостроительное зонирование территории Альменевского сельсовета Альменевского района Курганской области	7

1. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ ЗОНИРОВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ

Правила землепользования и застройки Альменевского сельсовета Альменевского района Курганской области в соответствии с законодательством Российской Федерации - Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, входят в систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на зонировании – делении всей территории в границах поселения на зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих зон.

Территориальные зоны разрабатываются для следующих категорий земель: земли населенных пунктов, земли промышленности и иного специального назначения, земли сельскохозяйственного назначения, кроме земель сельскохозяйственных угодий, земли лечебных местностей и курортов земель особо охраняемых территорий.

На карте «Градостроительное зонирование территории» Альменевского сельсовета выделены следующие территориальные зоны:

1. Жилые зоны:

Ж-1 Зоны застройки индивидуальными жилыми домами;

Ж-2 Зоны перспективной жилой застройки;

2. Общественно-деловые зоны:

ОД-1 Общественно-деловые и активности населения;

ОД-2 Объектов здравоохранения и социальной защиты;

ОД-3 Объектов образования и спорта;

ОДПР-1 Зона перспективного развития общественно-деловых и активности населения;

ОДПР-2 Зона перспективного развития объектов спорта;

3. Производственные и коммунально-складские зоны:

П Зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду;

4. Зоны размещения объектов транспортной и инженерной инфраструктуры:

ИТ Зоны дорожно-транспортных сетей и инженерных коммуникаций;

5. Зоны сельскохозяйственного использования:

СХ-1 Зоны сельскохозяйственных угодий;

СХ-2 Зоны занятые производственными объектами сельскохозяйственного назначения;

6. Зоны рекреационного назначения:

Р Территории озеленения общего пользования.

Границы установленных зон отвечают требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка только одной из зон, выделенных на карте зонирования.

При разработке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливались с учетом:

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальных зон;
- сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- изменений границ земель различных категорий и границ функциональных зон в соответствии с планируемым развитием территории сельского поселения;
- предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

Границы территориальных зон устанавливались по:

- центральным разделительным линиям внутренних проездов и пешеходных проходов в застройке;
- красным линиям;
- границам земельных участков;

- границам полос отвода линейных объектов;
- границам населенных пунктов;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

В отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны устанавливаются градостроительные регламенты, в которых 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.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Применительно к указанным выше территориальным зонам устанавливаются следующие перечни видов разрешенного использования земельных участков, включая:

- а) основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства,
- б) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельного участка и(или) иной недвижимости, имеют право в соответствии с законодательством по своему усмотрению выбирать и менять основной

вид/виды использования недвижимости, разрешенные в установленном правовыми актами порядке.

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

Для жилых зон и зон сельскохозяйственного использования Правилами землепользования и застройки установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которые включают в себя:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их 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;
- 3) минимальные расстояние между отдельно стоящими зданиями;
- 4) предельные высоты стен и зданий, строений, сооружений в целом;
- 5) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- 6) максимальную плотность застройки, определяемую как отношение количества жилых единиц на гектар;
- 7) максимальную застраиваемую площадь земельного участка;
- 8) максимальный коэффициент соотношения общей площади здания к площади участка.

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

При разработке Правил землепользования и застройки выявлены существующие и проектируемые границы зон с особыми условиями использования территории, которые накладывают дополнительные градостроительные регламенты на использование территории.

Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, в соответствии с описанием ограничений по их использованию, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохраным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, не соответствующими настоящим Правилам землепользования и застройки.

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ к зонам с особыми условиями использования территории отнесены:

- санитарно-защитные зоны;
- водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы водных объектов;
- зоны охраны источников питьевого водоснабжения;
- охранные зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;
- зоны охраны объектов культурного наследия.

Расположение указанных зон представлено на карте «Зоны с особыми условиями использования».

Особое внимание выделяется жилой застройке расположенной в зоне влияния санитарно-защитных зон, на карте «Зоны с особыми условиями использования» она выделена отдельной территориальной зоной Ж-3.

Для территориальной зоны Ж-3 должны быть проведены следующие мероприятия:

1. Разработка перечня мероприятий по нейтрализации вредного воздействия на среду обитания и здоровье человека с учетом сохранения сложившейся жилой застройки и установить сроки реализации указанных мероприятий.
2. Осуществление зонирования территории после реализации вышеуказанных мероприятий.

3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ АЛЬМЕНЕВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА АЛЬМЕНЕВСКОГО РАЙОНА КУРГАНСКОЙ ОБЛАСТИ

Основную часть территории сельсовета занимают территории земель лесного фонда, сельскохозяйственных угодий и водных объектов, большинство из которых не используется. Проектом предусматривается за



счет земель сельскохозяйственного назначения размещение новых площадок жилищного строительства.

Зонирование территории Альменевского сельсовета осуществлено с учетом перспективного развития территории, а так же выполнено резервирование территорий под будущее строительство объектов социальной инфраструктуры, жилой застройки и другие объекты капитального строительства.

Перспективные площадки жилищного строительства запроектированы в северной, восточной и южной частях населенного пункта.