

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

**ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ
ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

УТВЕРЖДЕН
Решением Думы
Изъедугинского района
Курганской области
№ _____ от « ____ » _____ 2019 года

2019 год

ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

ГЛАВА 1. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Статья 1. Перечень зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

Ж – Жилые зоны	
Ж1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
ОД – Общественно-деловые зоны	
ОД1	Многофункциональная общественно-деловая зона
И – Зона инженерной инфраструктур	
И	Зона инженерной инфраструктуры
И – Зона транспортной инфраструктур	
Т1	Зона транспортной инфраструктуры
СХ – Зоны сельскохозяйственного использования	
Сх1	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий
Сх2	Зоны сельскохозяйственного использования
Сх3	Зона для ведения личного подсобного хозяйства
Р – Рекреационные зоны	
Р1	Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)
Р2	Зона природно-ландшафтных территорий
Р3	Зона отдыха
СП – Зоны специального назначения	
СП1	Зона кладбищ
СП2	Зона складирования и захоронения отходов

Территории, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются:

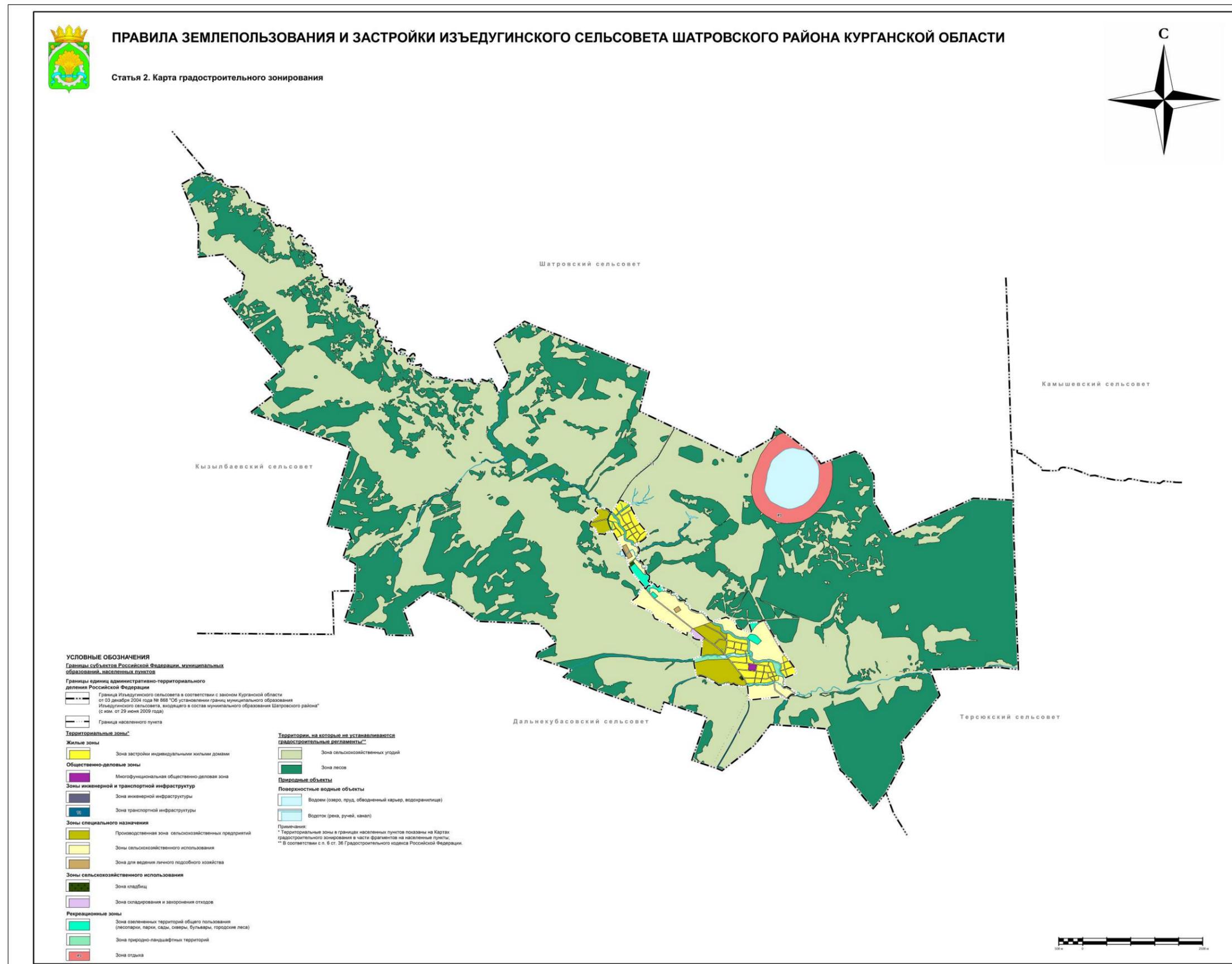
- зона лесов;
- зона сельскохозяйственных угодий;
- территории общего пользования.

Приложением к Правилам являются сведения о границах территориальных зон, которые содержат графическое описание местоположения границ территориальных зон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости, текстовое описание местоположения границ территориальных зон.

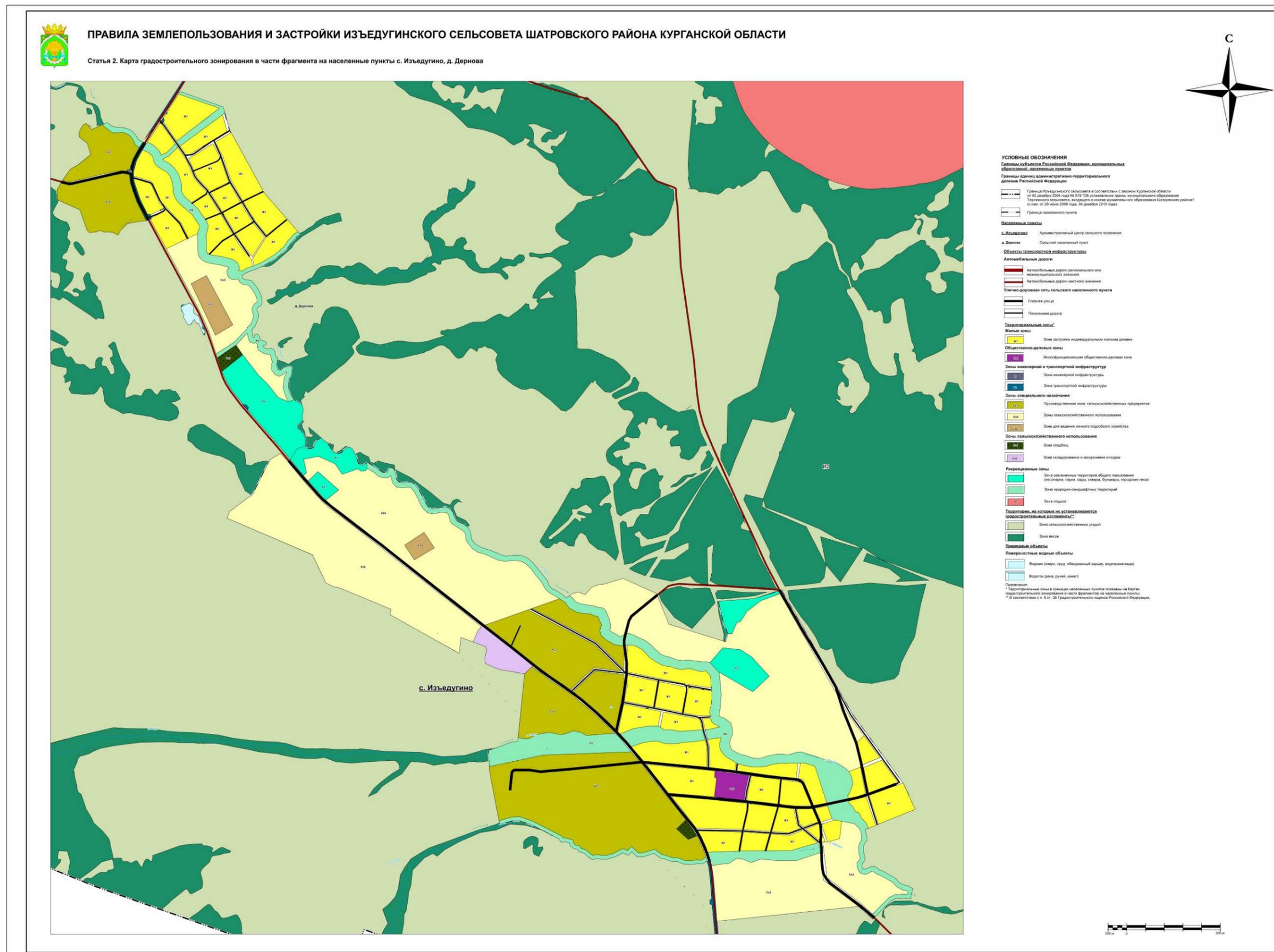
Статья 2. Карта градостроительного зонирования

Карта градостроительного зонирования представлена на рисунке 2.1.1. Карта градостроительного зонирования в границах села Изъедугино, деревни Дернова представлена на рисунке 2.1.2.

Карта градостроительного зонирования



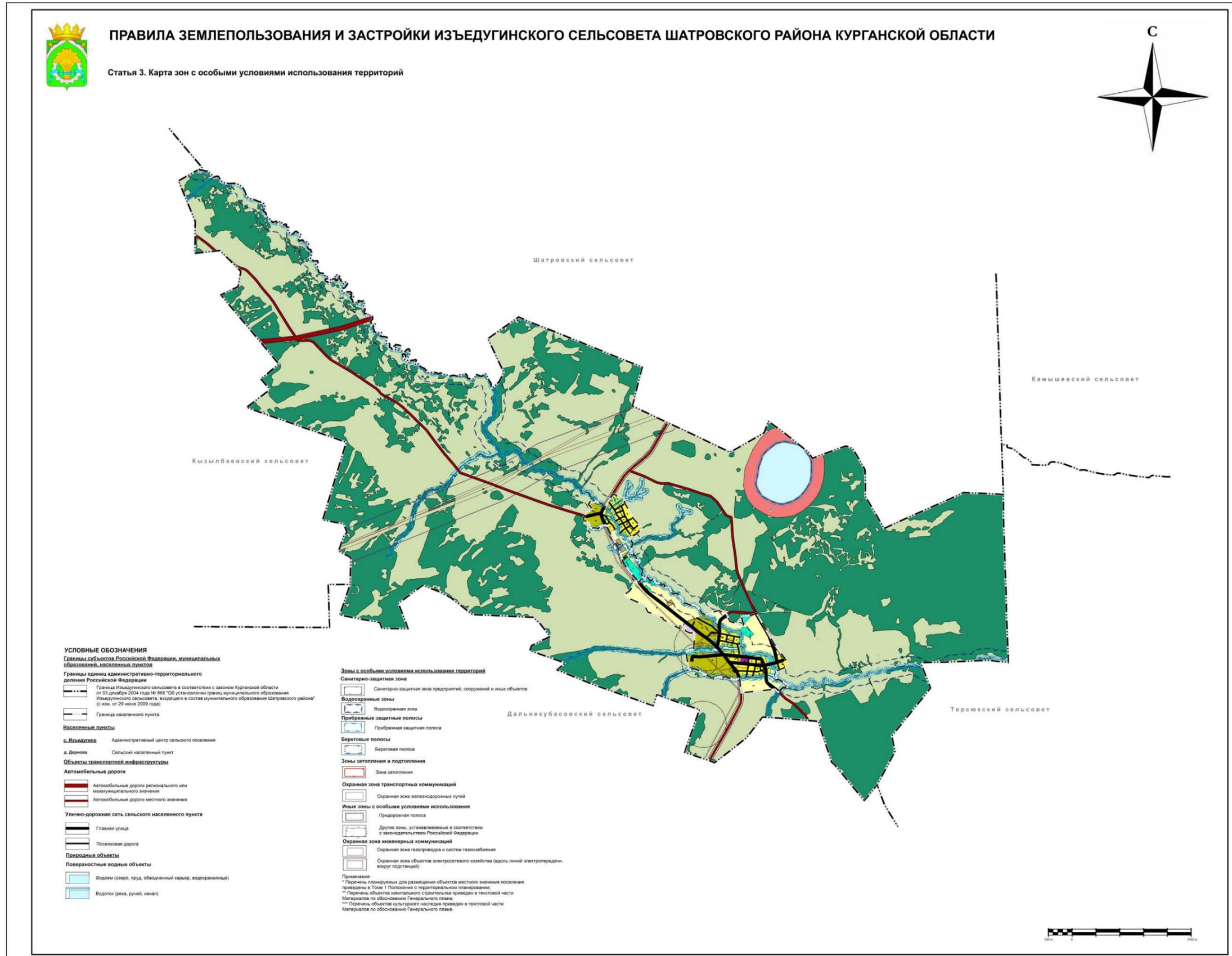
Карта градостроительного зонирования в границах села Изъедугино, деревни Дернова



Статья 3. Карта зон с особыми условиями использования территорий

Карта зон с особыми условиями использования территорий представлена на рисунке 2.1.3.

Карта зон с особыми условиями использования территорий



ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

ГЛАВА 1. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 4. Градостроительный регламент. Жилые зоны (Ж)

1. Жилые зоны предназначены для постоянного проживания населения и с этой целью подлежат застройке индивидуальными жилыми домами, малоэтажными многоквартирными жилыми домами, блокированными жилыми домами.

2. В жилых зонах допускается в качестве вспомогательной функции размещение отдельно стоящих, встроено-пристроенных объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, в основном, данного жилого образования, культовых зданий, автостоянок, промышленных и коммунально-складских объектов, для которых не требуется организация санитарно-защитных зон.

3. В пределах жилых зон предусматриваются территории общественных центров обслуживания населения.

4. В состав жилых зон включены:

1) зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1);

5. Жилые здания должны располагаться в жилых зонах. Отдельные жилые дома могут располагаться в общественно-деловых зонах.

6. Автостоянки на территории жилой, смешанной жилой застройки (надземные, подземные, встроены, встроено-пристроенные) предназначены для хранения автомобилей населения, проживающего на данной территории. Подъезды к автостоянкам должны быть изолированы от площадок отдыха и игр детей, спортивных площадок.

4.1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами – Ж1

Основные виды разрешенного использования:

1. Для индивидуального жилищного строительства (код – 2.1);
2. Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (код – 2.2);
3. Блокированная жилая застройка (код – 2.3);
4. Предоставление коммунальных услуг (код – 3.1.1);
5. Земельные участки (территории) общего пользования (код – 12.0);
6. Магазины (код – 4.4);
7. Размещение гаражей для собственных нужд (код – 2.7.2);
8. Площадки для занятий спортом (код – 5.1.3);
9. Обеспечение занятий спортом в помещениях (код – 5.1.2);
10. Ведение огородничества (код – 13.1);
11. Ведение садоводства (код – 13.2).

Условно разрешенные виды использования:

1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код – 2.1.1);

2. Оказание социальной помощи населению (код – 3.2.1);
3. Оказание услуг связи (код – 3.2.3);
4. Обеспечение внутреннего правопорядка (код - 8.3);
5. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код - 3.4.1);
6. Объекты культурно-досуговой деятельности (код - 3.6.1);
7. Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код - 3.5.1);
8. Осуществление религиозных обрядов (код - 3.7.1);
9. Амбулаторное ветеринарное обслуживание (код – 3.10.1);
10. Общественное питание (код – 4.6);
11. Гостиничное обслуживание (код – 4.7).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

1. Хранение автотранспорта (код – 2.7.1).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

1. - максимальная площадь участка - 10000 кв.м,
2. - минимальная площадь приусадебного участка - 400 кв.м,
3. - минимальная площадь участка (кроме приусадебного) – не подлежит установлению;
4. - минимальная ширина (кроме многорядной застройки) - 15 м
5. - минимальная ширина (при многорядной застройке) - не подлежит установлению;
6. - максимальный размер по фронту - 70 м.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

1. - минимальный отступ от границ участка (кроме границ по фронту улиц, проездов):
2. - до жилого дома – 3м;
3. - до построек для содержания скота и птицы – 4м;
4. - до бани, гаража, сарая, дровенника – 1м;
5. - до иного здания – 1 м;
6. - минимальные отступы от границ по фронту улиц, проездов – не подлежат установлению.

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

1. - минимальное количество этажей – не подлежит установлению;
2. - максимальное количество этажей – 3;
3. - минимальная высота – не подлежит установлению;
4. - максимальная высота – 12м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

1. - максимальный процент застройки земельного участка – 30.

Иные показатели:

1. - максимальная высота ограждения земельного участка – 1,8 м.

Статья 5. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны (ОД)

1. Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов общественного, административного, делового, финансового и коммерческого назначения, торговли, здравоохранения, культуры, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов образования, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, гостиниц, стоянок автомобильного транспорта, подземных или многоэтажных гаражей и иных типов зданий, строений и сооружений массового посещения, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, обеспечивающих функционирование этих зон.

2. В состав общественно-деловых зон включены:

1) Многофункциональная общественно-деловая зона (ОД1).

5.1 Многофункциональная общественно-деловая зона - ОД1

Основные виды разрешенного использования:

1. Социальное обслуживание (код – 3.2);
2. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код – 3.4.1);
3. Стационарное медицинское обслуживание (3.4.2);
4. Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);
5. Среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2);
6. Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1);
7. Осуществление религиозных обрядов (3.7.1);
8. Государственное управление (3.8.1);
9. Оказание услуг связи (код – 3.2.3);
10. Магазины (код – 4.4);
11. Обеспечение занятий спортом в помещениях (код - 5.1.2);
12. Площадки для занятий спортом (5.1.3);
13. Предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
14. Земельные участки (территории) общего пользования (код - 12.0).

Условно разрешенные виды использования:

1. Банковская и страховая деятельность (4.5);
2. Общественное питание (код – 4.6).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

1. Служебные гаражи (код – 4.9).

Предельные размеры земельных участков:

1. минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование;

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений:

1. минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м;

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

1. максимальное количество этажей – 3;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

1. максимальный процент застройки земельного участка – 80.

Статья 6. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур

1. Зоны предназначены для размещения новых и расширения (реконструкции) существующих объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, водного, воздушного и трубопроводного транспорта, связи.

2. В состав зон инженерной и транспортной инфраструктур включены:

- 1) зона инженерной инфраструктуры (И);
- 2) зона транспортной инфраструктуры (Т2).

6.1 Зона инженерной инфраструктуры – И

Основные виды разрешенного использования:

1. Хранение автотранспорта (код - 2.7.1);
2. Коммунальное обслуживание (код – 3.1);
3. Энергетика (код - 6.7);
4. Связь (код - 6.8);
5. Трубопроводный транспорт (код - 7.5);
6. Улично-дорожная сеть (код - 12.0.1).

Условно разрешенные виды использования - не устанавливаются.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

1. Служебные гаражи (код - 4.9).

Предельные размеры земельных участков:

1. - минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений:

1. - минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 0,5 м.

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

1. - максимальное количество этажей – 1.

Максимальный процент застройки земельного участка - не подлежит установлению.

6.2 Зона транспортной инфраструктуры – Т1

Основные виды разрешенного использования:

1. Хранение автотранспорта (код – 2.7.1);
2. Предоставление коммунальных услуг (код – 3.1.1);
3. Служебные гаражи (код – 4.9);
4. Объекты дорожного сервиса (код - 4.9.1);
5. Склад (код - 6.9);
6. Складские площадки (код - 6.9.1);

7. Размещение автомобильных дорог (код - 7.2.1);
8. Обслуживание перевозок пассажиров (код - 7.2.2);
9. Стоянки транспорта общего пользования (код - 7.2.3);
10. Трубопроводный транспорт (код - 7.5);
11. Улично-дорожная сеть (код - 12.0.1).

Условно разрешенные виды использования: не устанавливаются.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

1. Связь (код -6.8);
2. Энергетика (код - 6.7).

Предельные размеры земельных участков:

1. - минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений:

1. - минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 0,5 м.

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

1. - максимальное количество этажей – 1.

Максимальный процент застройки земельного участка – не подлежит установлению.

Статья 7. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования

1. В состав зон сельскохозяйственного использования включаются зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

2. В состав зон сельскохозяйственного использования включены:

- 1) Зоны сельскохозяйственного использования (СХ1);

7.1 Производственная зона сельскохозяйственных предприятий – Сх1

Основные виды разрешенного использования:

1. Растениеводство (код - 1.1);
2. Животноводство (код - 1.7);
3. Пчеловодство (код - 1.12);
4. Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (код - 1.15);
5. Обеспечение сельскохозяйственного производства (код - 1.18);
6. Предоставление коммунальных услуг (код – 3.1.1).

Условно разрешенные виды использования:

1. Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (код – 2.2).

Вспомогательные виды разрешенного использования - не устанавливаются.

Минимальные и максимальные размеры земельного участка – не подлежат установлению;

Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – не подлежат установлению;

Максимальная высота здания (этажность) – не подлежит установлению;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.

7.2 Зона сельскохозяйственного использования – Сх2

Основные виды разрешенного использования:

1. Ведение огородничества (код – 13.1);
2. Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (код – 1.16);
3. Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (код -1.15).

Условно разрешенные виды использования не устанавливаются.

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Коммунальное обслуживание (код -3.1).

Минимальные и максимальные размеры земельного участка – не подлежат установлению;

Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – не подлежат установлению;

Максимальная высота здания (этажность) – не подлежит установлению;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.

7.3 Зона для ведения личного подсобного хозяйства – Сх3

Основные виды разрешенного использования:

1. Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур (код – 1.2);
2. Овощеводство (код – 1.3);
3. Коммунальное обслуживание (код – 3.1);
4. Водные объекты (код – 11.0);
5. Земельные участки (территории) общего пользования (код – 12.0).

Условно разрешенные виды использования:

1. Животноводство (код – 1.7);
2. Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (код – 1.15);
3. Питомники (код – 1.17);
4. Обеспечение сельскохозяйственного производства (код – 1.18);
5. Автомобильный транспорт (код – 7.2).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

1. Коммунальное обслуживание (код – 3.1).

Минимальные и максимальные размеры земельного участка:

1. минимальные размеры земельного участка – не подлежат установлению;
2. максимальные размеры земельного участка – не подлежат установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта:

1. минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта;
2. минимальный отступ от границ участка – 1 м;
3. минимальный отступ от красной линии – 5 м.

Максимальная высота здания (этажность):

1. максимальная высота здания (этажность);
2. максимальная высота здания – 12 м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

1. максимальный процент застройки земельного участка – 60 %.

Иные показатели:

1. устройство ограждений земельных участков – допускается по периметру участка.

Статья 8. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны (Р)

1. В состав зон рекреационного назначения включаются зоны в границах территорий, занятых зелеными насаждениями общего пользования разных видов, пляжами, береговыми полосами водных объектов, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

2. В состав зон рекреационного назначения включена зона лесопаркового зеленого пояса в целях особой охраны природных объектов, расположенных на данных территориях. В зонах лесов, береговых полос общего пользования устанавливается ограниченный режим природопользования и иной хозяйственной деятельности. Зона выделена с целью сохранения территории для создания лесопаркового зеленого пояса согласно федеральному закону от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

3. В состав зон рекреационного назначения включены:

- 1) зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) (Р1);
- 2) зона природно-ландшафтных территорий (Р2);
- 3) рекреационная зона (Р3).

8.1 Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) – Р1

Основные виды разрешенного использования:

1. Отдых (рекреация) (код – 5.0);
2. Развлекательные мероприятия (код – 4.8.1);
3. Объекты культурно-досуговой деятельности (код – 3.6.1);
4. Парки культуры и отдыха (код – 3.6.2).

Условно разрешенные виды использования:

1. Общественное питание (код – 4.6);
2. Развлекательные мероприятия (код – 4.8.1).

Вспомогательные виды разрешенного использования: не устанавливаются.

Минимальные размеры земельного участка и параметры строительства определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, техническими регламентами;

Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – не подлежат установлению;

Максимальная высота здания (этажность) – не подлежит установлению;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.

8.2 Зона природно-ландшафтных территорий – Р2

Основные виды разрешенного использования:

5. Предоставление коммунальных услуг (код – 3.1.1);
6. Природно-познавательный туризм (код - 5.2);
7. Причалы для маломерных судов (код - 5.4);
8. Охрана природных территорий (код - 9.1);
9. Общее пользование водными объектами (код - 11.1);
10. Размещение гаражей для собственных нужд (код – 2.7.2);
11. Земельные участки (территории) общего пользования (код - 12.0).

Условно разрешенные виды использования - не устанавливаются.

Вспомогательные виды разрешенного использования - не устанавливаются.

Предельные размеры земельных участков – не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – не подлежат установлению.

Максимальная высота здания (этажность) – не подлежит установлению.

Максимальный процент застройки земельного участка – не подлежит установлению.

8.3 Зона отдыха – Р3

Основные виды разрешенного использования:

1. Охрана природных территорий (код – 9.1);
2. Земельные участки (территории) общего пользования (код – 12.0).

Условно разрешенные виды использования:

1. Предоставление коммунальных услуг (код – 3.1.1).

Вспомогательные виды разрешенного использования: не устанавливаются.

Минимальные размеры земельного участка и параметры строительства определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, техническими регламентами;

Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – не подлежат установлению;

Максимальная высота здания (этажность) – не подлежит установлению;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.

Статья 9. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения

1. В состав зон специального назначения включаются зоны, занятые кладбищами, скотомогильниками, военными объектами и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

2. В состав зон специального назначения включены:

- 1) зона кладбищ (Сп1);
- 2) зона складирования и захоронения отходов (Сп2);

9.1 Зона кладбищ – Сп1

Основные виды разрешенного использования:

1. Ритуальная деятельность (код -12.1);
2. Предоставление коммунальных услуг (код - 3.1.1);
3. Осуществление религиозных обрядов (код - 3.7.1).

Условно разрешенные виды использования:

1. Магазины (код - 4.4).

Вспомогательные виды разрешенного использования – не установлены.

Предельные размеры земельных участков – не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – не подлежат установлению.

Максимальная высота здания (этажность) – не подлежит установлению.

Максимальный процент застройки земельного участка – не подлежит установлению.

9.2 Зона складирования и захоронения отходов - Сп2

Основные виды разрешенного использования:

1. Предоставление коммунальных услуг (код - 3.1.1);
2. Воздушный транспорт (код – 7.4);
3. Обеспечение обороны и безопасности (код – 8.0);
4. Обеспечение вооруженных сил (код 8.1).

Условно разрешенные виды использования:

1. Хранение автотранспорта (код - 2.7.1);

Вспомогательные виды разрешенного использования – не установлены.

Предельные размеры земельных участков – не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – не подлежат установлению.

Максимальная высота здания (этажность) – не подлежит установлению.

Максимальный процент застройки земельного участка – не подлежит установлению.