



ЧЕЛЯБИНСКГРАЖДАНПРОЕКТ



БУЛЗИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ





ШИФР: 154-24-11

ЭКЗ. 1

ПОДГОТОВКА ПРОЕКТА: ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН И ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ БУЛЗИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КАСЛИНСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ТОМ 2

ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

ЗАКАЗЧИК: УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА И ИНФРАСТРУКТУРЫ АДМИНИСТРАЦИИ КАСЛИНСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА (УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА КМР)

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ КООПЕРАТИВА

С.П. КУРУНОВ

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

А.М. КОЖЕВНИКОВ

ГЛАВНЫЙ ИНЖЕНЕР ПРОЕКТА

А.Е. ПОПОВ

ГЛАВНЫЙ АРХИТЕКТОР ПРОЕКТА

И.А. ТВЕРСКОЙ

**ЭТАП ПРОЕКТА ВЫПОЛНЕН В ПК «ГОЛОВНОЙ ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ
ЧЕЛЯБИНСКГРАЖДАНПРОЕКТ» ОТДЕЛОМ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА**

Специальность, ФИО	Разделы	Подпись
Инженеры: Попов А.Е. Васильева А.М. Архитектор: Тверской И.А.	1, 2.1, 2.2, 3	
Архитекторы: Тверской И.А.	2.1, 2.2	
Инженеры: Попов И.А. Архитектор: Тверской И.А.	2.1	
Архитектор: Тверской И.А.	Графическое оформление проекта	

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ.....	4
СОСТАВ ПРОЕКТА	5
1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	6
2. ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ	8
2.1 СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ, ГОРОДСКОГО ОКРУГА, ИХ ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ, ИХ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ (ДЛЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЛИНЕЙНЫМИ ОБЪЕКТАМИ, УКАЗЫВАЮТСЯ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ), А ТАКЖЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ УСТАНОВЛЕНИЕ ТАКИХ ЗОН ТРЕБУЕТСЯ В СВЯЗИ С РАЗМЕЩЕНИЕМ ДАННЫХ ОБЪЕКТОВ.....	8
2.2 ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, А ТАКЖЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ	12

СОСТАВ ПРОЕКТА

А. ТЕКСТОВАЯ ФОРМА

Общий заголовок:

Генеральный план Булзинского сельского поселения

Том 1. Материалы по обоснованию генерального плана

Том 2. Положение о территориальном планировании

Б. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ – КАРТЫ

Общий заголовок для всех карт:

Булзинское сельское поселение

Генеральный план

Подзаголовки карт:

1. Материалы по обоснованию генерального плана. Карта современного использования территории. Карта зон с особыми условиями использования территории, М 1:25000
2. Материалы по обоснованию генерального плана. Карта транспортной инфраструктуры, М 1:25000
3. Материалы по обоснованию генерального плана. Карта инженерной инфраструктуры, М 1:25000
4. Материалы по обоснованию генерального плана. Карта социального и культурно-бытового обслуживания населения, М 1:25000
5. Карта планируемого размещения объектов местного значения, М 1:25000
6. Карта границ населенных пунктов, М 1:25000
7. Карта функциональных зон, М 1:25000

В. ОБЯЗАТЕЛЬНОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ К ГЕНЕРАЛЬНОМУ ПЛАНУ. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Проект выполнен по заказу Управления строительства и инфраструктуры администрации Каслинского муниципального района (Управление строительства КМР) в соответствии с:

- Договором подряда № 154-24 от 04 октября 2024 года на подготовку проекта: Внесение изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки Булзинского сельского поселения Каслинского муниципального района Челябинской области»;
- Техническим заданием на подготовку проекта: Внесение изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки Булзинского сельского поселения Каслинского муниципального района Челябинской области», которое является неотъемлемой частью (приложением №1) к Договору подряда № 154-24 от 04 октября 2024 г.;
- Градостроительным Кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 года №190-ФЗ (ГК РФ) (с изменениями на 13 июня 2023 года).

Генеральный план является основным градостроительным документом, определяющим:

- основные направления развития, преобразования территории сельского поселения с учетом особенностей социально-экономического развития, природно-климатических условий, перспективной численности населения;
- зоны различного функционального назначения и ограничения на использование территорий указанных зон;
- меры по защите территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
- предложения по развитию инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, сохранению, восстановлению и развитию природно-ландшафтного комплекса, улучшению условий проживания населения на проектируемой территории;
- градостроительные требования к экологическому и санитарному благополучию;
- территории резерва для развития сельского поселения;
- необходимое территориальное обеспечение, что технологически должно быть поддержано программными документами с конкретными источниками финансирования, сроками исполнения и контролем и тем самым должна быть достигнута главная цель – повышение качества жизни (возможность получения работы, нормальные жилищные условия, соответствующий уровень развития здравоохранения, образования, культуры, рекреации, улучшения состояния экологии, безопасности жизни и т. д.).

Исходя из вышеизложенного, основная цель работы – разработка социально-ориентированного градостроительного документа – Генерального плана, реализация которого предполагает формирование благоприятной среды жизнедеятельности.

В соответствии с частью 3 статьи 23 Градостроительного Кодекса РФ генеральный план Булзинского сельского поселения содержит:

- Положение о территориальном планировании;

- Карту планируемого размещения объектов местного значения;
- Карту границ населенных пунктов;
- Карту функциональных зон.

Таким образом, генеральный план Булзинского сельского поселения выполнен в текстовой форме (Том 2. Положение о территориальном планировании) и в виде графических материалов, по составу и содержанию в соответствии с частями 3-5 статьи 23 Градостроительного Кодекса РФ.

Кроме того, в соответствии с частью 6 статьи 23 Градостроительного Кодекса РФ к генеральному плану Булзинского сельского поселения прилагаются материалы по его обоснованию в текстовой форме (Том 1. Материалы по обоснованию генерального плана) и в виде карт, по составу и содержанию в соответствии с частями 7, 8 статьи 23 Градостроительного Кодекса РФ.

Помимо этого, в соответствии с частью 5_1 статьи 23 Градостроительного Кодекса РФ обязательным приложением к генеральному плану являются сведения о границах населенных пунктов, входящих в состав поселения.

В соответствии с частью 11 статьи 9 Градостроительного Кодекса РФ Генеральные планы поселений утверждаются на срок не менее чем двадцать лет.

Подготовка генерального плана основывается на комплексе исходных материалов законодательного, проектного и нормативного характера, статистических данных, данных управлений Администрации Каслинского муниципального района.

2. ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

В соответствии с частью 4 статьи 23 Градостроительного Кодекса РФ положение о территориальном планировании включает в себя:

- сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения сельского поселения, их основные характеристики, их местоположение (для объектов местного значения, не являющихся линейными объектами, указываются функциональные зоны), а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов;
- параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов.

2.1 СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ, ГОРОДСКОГО ОКРУГА, ИХ ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ, ИХ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ (ДЛЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЛИНЕЙНЫМИ ОБЪЕКТАМИ, УКАЗЫВАЮТСЯ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ), А ТАКЖЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ УСТАНОВЛЕНИЕ ТАКИХ ЗОН ТРЕБУЕТСЯ В СВЯЗИ С РАЗМЕЩЕНИЕМ ДАННЫХ ОБЪЕКТОВ

2.1.1 ОБЪЕКТЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Таблица 2.1.1.1

N	Наименование объекта	Значение объекта	Статус объекта	Источник данных	Местоположение, адресное описание	Назначение объекта	Срок реализации	Мощность трансформаторов, МВ ·	Количество трансформаторов	Размер санитарно-защитной зоны, м	Размер санитарной, охранной зоны, м	Производительность, тыс. куб. м	Тепловая мощность , Гкал/ч	Размер первого пояса зоны санитарной охраны, м	Функциональная зона, номер на карте
1	Артезианская скважина №562Ю	Местное значение поселения	Планируемый к реконструкции	Генеральный план	Челябинская область, Каслинский муниципальный район, Булзинское сельское поселение, в 500 м северо-западнее п. Булзи	Объекты водоснабжения	2043				30	0,02		50	Земли лесного фонда 1.1.1
2	Артезианская скважина №437	Местное значение поселения	Планируемый к реконструкции	Генеральный план	Челябинская область, Каслинский муниципальный район, Булзинское сельское поселение, п. Булзи	Объекты водоснабжения	2043				30	0,01		50	Зона инженерной инфраструктуры 1.1.2
3	Артезианская скважина №3248	Местное значение поселения	Планируемый к реконструкции	Генеральный план	Челябинская область, Каслинский муниципальный район, Булзинское сельское поселение, п. Булзи	Объекты водоснабжения	2043				30	0,01		50	Зона инженерной инфраструктуры 1.1.3
4	Водонапорная башня	Местное значение поселения	Планируемый к реконструкции	Генеральный план	Челябинская область, Каслинский муниципальный район, Булзинское сельское поселение, п. Булзи	Объекты водоснабжения	2043				30	0,01			Зона инженерной инфраструктуры 1.1.4
5	Водонапорная башня	Местное значение поселения	Планируемый к реконструкции	Генеральный план	Челябинская область, Каслинский муниципальный район, Булзинское сельское поселение, п. Булзи	Объекты водоснабжения	2043				30	0,01			Зона инженерной инфраструктуры 1.1.5
6	Очистные сооружения (КОС)	Местное значение поселения	Планируемый к размещению	Генеральный план	Челябинская область, Каслинский муниципальный район, Булзинское сельское поселение, в 155 м северо-восточнее п. Булзи	Объекты водоотведения	2043			150		0,2			Зона инженерной инфраструктуры 1.2.1
7	Новая котельная	Местное значение поселения	Планируемый к размещению	Генеральный план	Челябинская область, Каслинский муниципальный район, Булзинское сельское поселение, п. Булзи	Объекты теплоснабжения	2043						1		Зона инженерной инфраструктуры 1.3.1
8	Пункт редуцирования газа (ПРГ)	Местное значение поселения	Планируемый к размещению	Генеральный план	Челябинская область, Каслинский муниципальный район, Булзинское сельское поселение, п. Булзи	Объекты добычи и транспортировки газа	2043				10	1,2			Зона застройки индивидуальными жилыми домами 1.4.1
9	Трансформаторная подстанция (ТП)	Местное значение поселения	Планируемый к размещению	Генеральный план	Челябинская область, Каслинский муниципальный район, Булзинское сельское поселение, п. Булзи	Электрические подстанции	2043	0,25	2		10				Зона застройки индивидуальными жилыми домами 1.5.1
10	Трансформаторная подстанция (ТП)	Местное значение поселения	Планируемый к размещению	Генеральный план	Челябинская область, Каслинский муниципальный район, Булзинское сельское поселение, п. Булзи	Электрические подстанции	2043	0,25	2		10				Зона застройки индивидуальными жилыми домами 1.5.2

Таблица 2.1.1.2

N	Наименование объекта	Значение объекта	Статус объекта	Местоположение, адресное описание	Вид линии электропередач	Вид расположения трубопровода	Источник данных	Назначение объекта	Срок реализации	Размер санитарной, охранной зоны, м	Длина объекта, км
1	Газопровод распределительный высокого давления	Местное значение поселения	Планируемый к размещению	Челябинская область, Каслинский муниципальный район, Булзинское сельское поселение, п. Булзи		Подземный	Генеральный план	Распределительные трубопроводы для транспортировки газа	2043	2	0,2
2	Линии электропередачи 10 кВ	Местное значение поселения	Планируемый к размещению	Челябинская область, Каслинский муниципальный район, Булзинское сельское поселение, п. Булзи	Воздушная линия электропередачи		Генеральный план	Линии электропередачи (ЛЭП)	2043	10	0,8
3	Водопровод (планируемый к реконструкции)	Местное значение поселения	Планируемый к реконструкции	Челябинская область, Каслинский муниципальный район, Булзинское сельское поселение, п. Булзи		Подземный	Генеральный план	Сети водоснабжения	2043	10	4,6
4	Теплопровод распределительный (планируемый к реконструкции)	Местное значение поселения	Планируемый к реконструкции	Челябинская область, Каслинский муниципальный район, Булзинское сельское поселение, п. Булзи		Надземный	Генеральный план	Сети теплоснабжения	2043	5	0,9

2.1.2 ОБЪЕКТЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Таблица 2.1.2.1

N	Назначение и наименование объекта	Строительство/реконструкция	Местоположение, адресное описание	Основные характеристики (длина)		Характеристики зон с особыми условиями использования территории	Срок реализации	Идентификатор объекта	КОД ОБЪЕКТА	Вид покрытия (проектный)	
				ед. изм.	колич. показ.						
		Основная улица сельского населенного пункта									
1	ул. Проектная 1	Строительство	Челябинская обл., Каслинский муниципальный район, Булзинское поселение, село Булзи	км	0,683	Не устанавливается	2044	A8642608-E877-024E-AD8A-68A4AACB2A06	602030502	Усовершенствованный	
2	ул. Ленина (проектный участок)	Строительство	Челябинская обл., Каслинский муниципальный район, Булзинское СП, село Булзи	км	0,810	Не устанавливается	2044	D0A9573E-C708-9A43-BD10-2E123331FD07	602030502	Усовершенствованный	
3	ул. Проектная 2	Строительство	Челябинская обл., Каслинский муниципальный район, Булзинское поселение, село Булзи	км	0,532	Не устанавливается	2044	A8642608-E877-024E-AD8A-68A4AACB2A06	602030502	Усовершенствованный	
Местная улица											
4	ул. 8 Марта (проектный участок)	Строительство	Челябинская обл., Каслинский муниципальный район, Булзинское СП, село Булзи	км	0,450	Не устанавливается	2044	F65CA254-201F-0145-9260-8D79126F9352	602030503	Усовершенствованный	

2.1.3 ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОГО И КУЛЬТУРНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ

Таблица 2.1.3.1

Индекс объекта	Наименование объекта	Назначение объекта	Строительство/ реконструкция	Основные характеристики (параметры)		Местоположение объекта	Значение объекта	Характеристика зон с особыми условиями использования территории	Срок реализации	Наименование функциональной зоны
				ед. изм.	колич. показ.					
ОБЪЕКТЫ ФИЗИЧЕСКОЙ КУЛЬТУРЫ И МАССОВОГО СПОРТА										
2.1.1	Объект спорта, включающий отдельно нормируемые спортивные сооружения (объекты) (в т.ч. физкультурно-оздоровительный комплекс) (планируемый к размещению)	Занятия физической культурой и массовым спортом	Планируемый к размещению	раб. мест/человек	4/50	Челябинская область, Каслинский муниципальный район, Булзинское сельское поселение, с. Булзи, (Зона индивидуальной застройки)	Местное значение поселения	не устанавливается	2044	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
2.1.2	Спортивное сооружение	Занятия физической культурой и массовым спортом	Планируемый к размещению	раб. мест/человек	2/25	Челябинская область, Каслинский муниципальный район, Булзинское сельское поселение, с. Булзи	Местное значение поселения	не устанавливается	2044	Зона рекреационного назначения
ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРЫ И ИСКУССТВА										
2.2.1	Объект культурно-досугового (клубного) типа	Культурно-просветительская деятельность	Планируемый к размещению	раб. мест/человек	4/50	Челябинская область, Каслинский муниципальный район, Булзинское сельское поселение, с. Булзи	Местное значение поселения	не устанавливается	2044	Зона общественно-деловой застройки
ИНЫЕ ОБЪЕКТЫ										
3.1.1	Кладбище	Похоронная деятельность	Планируемое к реконструкции	га	2,32	Челябинская область, Каслинский муниципальный район, Булзинское сельское поселение	Местное значение поселения	50	2044	Зона кладбищ
3.1.2	Кладбище	Похоронная деятельность	Планируемое к реконструкции	га	0,43	Челябинская область, Каслинский муниципальный район, Булзинское сельское поселение	Местное значение поселения	50	2044	Зона кладбищ

2.2 ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, А ТАКЖЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ

Параметры функциональных зон определены согласно:

- Региональным нормативам градостроительного проектирования Челябинской области (утв. Приказом Министерства строительства и инфраструктуры Челябинской области от 29.10.2020 г. № 268);
- «Местным нормативам градостроительного проектирования Булзинского сельского поселения Каслинского муниципального района Челябинской области», утвержденным решением Собрания депутатов Булзинского сельского поселения Каслинского муниципального района Челябинской области от 25.02.2016 г. №20;
- "СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (с Изменениями N 1, 2)".

Параметры функциональных зон приведены согласно категории земель в соответствии с п.1 ст.7 Земельного кодекса Российской Федерации:

Таблица 2.2.1

№	Наименование функциональной зоны	Параметры функциональных зон		Сведения о планируемых объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения
		Площадь зоны, га	Иные параметры (в случае отсутствия вида предельного размера указано максимальное значение)	
Жилые зоны				
1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	347,4	Параметры строительства определяются на основании документации по планировке территории, разработанной и утвержденной в установленном законом порядке в соответствии с местными градостроительными нормативами и документами законодательного и нормативно-правового характера, в том числе действующим СП 42.13330.2016. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство задний, строений, сооружений: ✓ для малоэтажных многоквартирных жилых домов, для нежилых зданий, строений,	Объекты федерального значения: отсутствуют Объекты регионального значения: отсутствуют Объекты местного значения: ▪ Физкультурно-оздоровительный комплекс (2.1.1); ▪ Пункт редуцирования газа (ПРГ) (1.4.1); ▪ Трансформаторная подстанция (ТП) (1.5.1); ▪ Трансформаторная подстанция (ТП) (1.5.2);

			<u>сооружений¹: 3 м</u> ✓ <u>для малоэтажных многоквартирных жилых домов, для нежилых зданий, строений, сооружений:</u> • для усадебного, одно-, двухквартирного дома по санитарно-бытовым условиям и зооветеринарным условиям: <i>не менее 3 м</i> • от построек для содержания скота и птицы: <i>не менее 4 м</i> • от других построек (бани, гаража и др.): <i>не менее 1 м</i> • от стволов высокорослых деревьев: <i>4 м</i> • от стволов низкорослых деревьев: <i>2 м</i> • от кустарника: <i>1 м</i> • от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, бани), расположенных на соседних земельных участках: <i>не менее 6 м</i> ✓ <u>минимальное расстояние между фронтальной границей участка и основным строением:</u> • в сохраняемой застройке: <i>по сложившейся линии застройки</i> • при реконструкции и новой застройке: <i>5 м</i> В районах усадебной застройки жилые дома могут размещаться по красной линии жилых улиц в соответствии со сложившимися местными традициями с соблюдением необходимого санитарного разрыва от края проезжей части автодорог до границы жилой застройки, установленного на основании расчетов рассеивания загрязнений атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации). ✓ <u>минимальное расстояние от зданий, сооружений, а также от жилых домов на приусадебных земельных участках: не менее 30 м</u> Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: • индивидуальное	
--	--	--	--	--

¹ При соблюдении ФЗ от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»

			жилищное строительство: 3 эт • блокированная жилая застройка: 3 эт • нежилые здания, строения, сооружения: 3 эт Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко все площади земельного участка • для индивидуального жилищного строительства: 20% • для блокированной жилой застройки: 30% • для общественной застройки: 80 % • для иных объектов: не подлежит установлению Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства ✓ <u>Максимальный коэффициент плотности застройки:</u> • для индивидуального жилищного строительства: 0,4 • для блокированной жилой застройки: 0,6 • для общественной застройки: 2,4 • для иных объектов: не подлежит установлению В условиях реконструкции существующей жилой застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм. ✓ <u>Максимальная высота ограждения, устанавливаемого на границе с соседним земельным участком: 1,8 м</u> ✓ <u>Максимальная высота прочих ограждений земельного участка, в том числе со стороны улицы: 1,7 м</u>	
--	--	--	--	--

			Ограждение, устанавливаемое на границе с соседним земельным участком, должно быть сетчатым или решетчатым с целью минимального затенения территории соседнего участка. Глухие ограждения допускаются со стороны улиц и проездов*. Расстояния между объектами капитального строительства определяются исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами. ✓ <u>Максимальная площадь для объектов, включенных в вид разрешенного использования с кодом 4.4: 150 м2</u> Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию их собственников с учетом противопожарных требований. В жилых зонах на придомовых территориях проектируются специальные площадки для размещения мусоросборников для бытовых отходов с удобными подъездами для транспорта. Площадка должна быть открытой, с водонепроницаемым покрытием и отделяться от площадок для отдыха и занятий спортом. Площадки для установки контейнеров должны быть удалены от жилых домов, детских учреждений, спортивных площадок и от мест отдыха населения на расстояние не менее 20 м, но не более 100 м. Размер площадок должен быть рассчитан на установку необходимого числа контейнеров, но не более 10. Размещение в первых этажах жилых домов или пристроенных к ним помещениях, выходящих на улицу, объектов обслуживания допускается при условии: • обособленного от жилой территории входа для посетителей, обособленного подъезда	
--	--	--	--	--

			и площадок для парковки автомобилей, обслуживающих встроенный объект; • наличия самостоятельных шахт для вентиляции; • отделения нежилых помещений от жилых противопожарными, звукоизолирующими перекрытиями и перегородками. Дворовые уборные должны быть удалены от жилых зданий, детских учреждений, школ, площадок для игр детей и отдыха населения на расстояние не менее 20 и не более 100 м. На территории частных домовладений расстояние от дворовых уборных до домовладений определяется самими домовладельцами и может быть сокращено до 8 - 10 метров. Выгреб должен быть водонепроницаемым.	
Зона застройки малоэтажными жилыми домами				
2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами	0,9	Параметры строительства определяются на основании документации по планировке территории, разработанной и утвержденной в установленном законом порядке в соответствии с местными градостроительными нормативами и документами законодательного и нормативно-правового характера, в том числе действующим СП 42.13330.2016. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство задний, строений, сооружений: ✓ <u>для малоэтажных многоквартирных жилых домов, для нежилых зданий, строений, сооружений: 3 м</u> ✓ <u>для малоэтажных многоквартирных жилых домов, для нежилых зданий, строений, сооружений:</u>	

			• для усадебного, одно-, двухквартирного дома по санитарно-бытовым условиям и зооветеринарным условиям: не менее 3 м • от построек для содержания скота и птицы: не менее 4 м • от других построек (бани, гаража и др.): не менее 1 м • от стволов высокорослых деревьев: 4 м • от стволов низкорослых деревьев: 2 м • от кустарника: 1 м • от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, бани), расположенных на соседних земельных участках: не менее 6 м ✓ <u>минимальное расстояние между фронтальной границей участка и основным строением:</u> • в сохраняемой застройке: по сложившейся линии застройки • при реконструкции и новой застройке: 5 м В районах усадебной застройки жилые дома могут размещаться по красной линии жилых улиц в соответствии со сложившимися местными традициями с соблюдением необходимого санитарного разрыва от края проезжей части автодорог до границы жилой застройки, установленного на основании расчетов рассеивания загрязнений атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации). ✓ <u>минимальное расстояние от зданий, сооружений, а также от жилых домов на приусадебных земельных участках: не менее 30 м</u> Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: • индивидуальное жилищное строительство: 3 эт • блокированная жилая застройка: 3 эт • нежилые здания, строения, сооружения: 3 эт Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади	
--	--	--	---	--

		земельного участка, которая может быть застроена, ко все площади земельного участка • для индивидуального жилищного строительства: 20% • для блокированной жилой застройки: 30% • для общественной застройки: 80 % • для иных объектов: не подлежит установлению Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства ✓ <u>Максимальный коэффициент плотности застройки:</u> • для индивидуального жилищного строительства: 0,4 • для блокированной жилой застройки: 0,6 • для общественной застройки: 2,4 • для иных объектов: не подлежит установлению В условиях реконструкции существующей жилой застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм. ✓ <u>Максимальная высота ограждения, устанавливаемого на границе с соседним земельным участком: 1,8 м</u> ✓ <u>Максимальная высота прочих ограждений земельного участка, в том числе со стороны улицы: 1,7 м</u> Ограждение, устанавливаемое на границе с соседним земельным участком, должно быть сетчатым или решетчатым с целью минимального затенения территории соседнего участка. Глухие ограждения допускаются со стороны улиц и проездов*. Расстояния между объектами капитального строительства определяются исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами. ✓ <u>Максимальная площадь для объектов, включенных в вид разрешенного использования с кодом</u>	
--	--	--	--

		<u>4.4: 150 м2</u> Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию их собственников с учетом противопожарных требований. В жилых зонах на придомовых территориях проектируются специальные площадки для размещения мусоросборников для бытовых отходов с удобными подъездами для транспорта. Площадка должна быть открытой, с водонепроницаемым покрытием и отделяться от площадок для отдыха и занятий спортом. Площадки для установки контейнеров должны быть удалены от жилых домов, детских учреждений, спортивных площадок и от мест отдыха населения на расстояние не менее 20 м, но не более 100 м. Размер площадок должен быть рассчитан на установку необходимого числа контейнеров, но не более 10. Размещение в первых этажах жилых домов или пристроенных к ним помещениях, выходящих на улицу, объектов обслуживания допускается при условии: • <i>обособленного от жилой территории входа для посетителей, обособленного подъезда и площадок для парковки автомобилей, обслуживающих встроенный объект;</i> • <i>наличия самостоятельных шахт для вентиляции;</i> • <i>отделения нежилых помещений от жилых противопожарными, звукоизолирующими перекрытиями и перегородками.</i> Дворовые уборные должны быть удалены от жилых зданий, детских учреждений, школ, площадок для игр детей и отдыха населения на расстояние не менее 20 и не более 100 м. На территории частных домовладений расстояние от дворовых уборных до домовладений	
--	--	---	--

			определяется самими домовладельцами и может быть сокращено до 8 - 10 метров. Выгреб должен быть водонепроницаемым.	
Общественно-деловые зоны				
3	Зона общественно-деловой застройки	3,7	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство задний, строений, сооружений Параметры строительства устанавливаются индивидуально, применительно к каждому участку исходя из правовых, градостроительных и архитектурных аспектов. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: не более 3 эт Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко все площади земельного участка: 100% Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: ✓ Коэффициент плотности застройки: 3,0 ✓ Озеленение территории: не менее 10% от площади земельного участка Площадь территорий, предназначенных для временного хранения (стоянки) транспортных средств (для вспомогательных видов использования) – от 15 до 20% от площади земельного участка. Расстояния между объектами капитального строительства определяются исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами.	Объекты федерального значения: отсутствуют Объекты регионального значения: отсутствуют Объекты местного значения: • Объект культурно-досугового (клубного) типа (2.2.1)
Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры				

4	Производственная зона	219,9	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство задний, строений, сооружений Параметры строительства устанавливаются индивидуально, применительно к каждому участку исходя из правовых, градостроительных и архитектурных аспектов. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: не подлежит установлению Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко все площади земельного участка: 80% Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: Максимальный коэффициент плотности застройки: 2,4 Расстояния между объектами капитального строительства определяются исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами. Размеры санитарно-защитной зоны устанавливаются с учетом требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200 Размещение промышленного предприятия, коммунально-складского объекта или объекта инженерной инфраструктуры должно выполняться в строгом соответствии с санитарными нормами и правилами, а также, на основании проекта планировки и межевания. При размещении на территории муниципального образования объекта, имеющего санитарно-защитную зону, с выделением земельного участка под строительство, необходимо учитывать величину санитарно-защитной зоны для исключения негативного влияния на соседних	Объекты федерального значения: отсутствуют Объекты регионального значения: отсутствуют Объекты местного значения: отсутствуют
---	-----------------------	-------	--	--

			землепользователей. Санитарно-защитная зона вновь размещаемых объектов должна включаться внутрь соответствующей функциональной зоны.	
5	Коммунально-складская зона	21,9	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство задний, строений, сооружений: Параметры строительства устанавливаются индивидуально, применительно к каждому участку исходя из правовых, градостроительных и архитектурных аспектов. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: Не подлежит установлению Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко все площади земельного участка: 65% Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: Максимальный коэффициент плотности застройки: 1,8 Расстояния между объектами капитального строительства определяются исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами Размеры санитарно-защитной зоны устанавливаются с учетом требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200 Минимальная площадь земельного участка, предоставляемого под строительство индивидуального капитального гаража (не связанного с предпринимательской деятельностью) – не менее 30 кв. м Максимальная площадь земельного участка, предоставляемого под строительство индивидуального капитального	Объекты федерального значения: отсутствуют Объекты регионального значения: отсутствуют Объекты местного значения: отсутствуют

			гаража (не связанного с предпринимательской деятельностью) – не более 60 кв. м Размещение промышленного предприятия, коммунально-складского объекта или объекта инженерной инфраструктуры должно выполняться в строгом соответствии с санитарными нормами и правилами, а также, на основании проекта планировки и межевания. При размещении на территории муниципального образования объекта, имеющего санитарно-защитную зону, с выделением земельного участка под строительство, необходимо учитывать величину санитарно-защитной зоны для исключения негативного влияния на соседних землепользователей. Санитарно-защитная зона вновь размещаемых объектов должна включаться внутрь соответствующей функциональной зоны.	
6	Зона инженерной инфраструктуры	64,0	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство задний, строений, сооружений Параметры строительства устанавливаются индивидуально, применительно к каждому участку исходя из правовых, градостроительных и архитектурных аспектов. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: не подлежит установлению Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко все площади земельного участка: не подлежит установлению Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Объекты федерального значения: отсутствуют Объекты регионального значения: отсутствуют Объекты местного значения: ▪ Артезианская скважина №437 (1.1.2); ▪ Артезианская скважина №3248 (1.1.3); ▪ Водонапорная башня (1.1.4); ▪ Водонапорная башня (1.1.5); ▪ Очистные сооружения (КОС) (1.2.1); ▪ Новая котельная (1.3.1);

			Расстояния между объектами капитального строительства определяются исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами. Для иных объектов - размеры санитарно-защитной зоны устанавливаются с учетом требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200. В санитарно-защитных зонах со стороны жилых и общественно-деловых зон необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м — не менее 20 м. Минимальную площадь озеленения следует принимать в зависимости от ширины зоны с учетом экологических норм и архитектурно-планировочных условий в соответствии с п. 8.6. СП 42.13330.2016.	
7	Зона транспортной инфраструктуры ²	85,6	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство задний, строений, сооружений Параметры строительства устанавливаются индивидуально, применительно к каждому участку исходя из правовых, градостроительных и архитектурных аспектов. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: не подлежит установлению Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко все площади земельного участка: не подлежит установлению Иные предельные параметры разрешенного строительства,	Объекты федерального значения: отсутствуют Объекты регионального значения: отсутствуют Объекты местного значения: отсутствуют

² В санитарно-защитных зонах со стороны жилых и общественно-деловых зон необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м — не менее 20 м. Минимальную площадь озеленения следует принимать в зависимости от ширины зоны с учетом экологических норм и архитектурно-планировочных условий в соответствии с п. 8.6. СП 42.13330.2016

			реконструкции объектов капитального строительства: Расстояния между объектами капитального строительства определяются исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами. Для иных объектов - размеры санитарно-защитной зоны устанавливаются с учетом требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200 Жилую застройку следует отделять от железных дорог санитарным разрывом, значение которого определяется расчетом с учетом требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами (пункт в редакции, введенной в действие с 25 марта 2011 года Федеральным законом от 20 марта 2011 года N 41-ФЗ); Использование земель, входящих в охранную зону, в иных целях определяется по согласованию с предприятиями железнодорожного транспорта.	
Зоны сельскохозяйственного использования				
8	Зона сельскохозяйственного использования	8318,4	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство задний, строений, сооружений: ✓ <u>для объектов с видом разрешенного использования с кодами 13.1-13.2 минимальное расстояние между фронтальной границей участка:</u> • <i>основным строением: 3м</i> • <i>хозяйственными постройками: 4м</i> ✓ <u>для объектов с видом разрешенного использования с кодами 13.1-13.2 минимальное расстояние между фронтальной границей участка:</u> • <i>для основного строения по санитарно-бытовым</i>	Объекты федерального значения: отсутствуют Объекты регионального значения: отсутствуют Объекты местного значения: отсутствуют

			условиям и зооветеринарным условиям: не менее 3м • от построек для содержания скота и птицы: не менее 2м • от других построек (бани, гаража и др.): не менее 1м ✓ <u>минимальное расстояние от границ участков до лесных массивов:</u> • при новом строительстве: не менее 15м • для иных объектов: не подлежит установлению Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений ✓ <u>для объектов с видом разрешенного использования с кодами 13.1-13.2:</u> • основное строение: до 2 эт. с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа с соблюдением норм освещенности соседнего участка • для иных объектов: не более 3 эт. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко все площади земельного участка: не подлежит установлению Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: ▪ расстояния между объектами капитального строительства определяются исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами; ▪ размеры санитарно-защитной зоны устанавливаются с учетом требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200 Примечание: в соответствии с п. 8.13 СП 42.13330.2016 объекты с размерами санитарно-защитной зоны свыше 300 м следует размещать на обособленных земельных участках за пределами границ населенных пунктов.	
--	--	--	---	--

			Все условно-разрешенные виды использования земельных участков требуют предварительной проработки с учетом охранных, санитарно-защитных зон, зон с особыми условиями территории для дальнейшего рассмотрения на Комиссии.	
Зона рекреационного назначения				
9	Зона рекреационного назначения	23,5	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство задний, строений, сооружений Параметры строительства устанавливаются индивидуально, применительно к каждому участку исходя из правовых, градостроительных и архитектурных аспектов. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений Не подлежит установлению Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко все площади земельного участка Не подлежит установлению Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Расстояния между объектами капитального строительства определяются исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами. Примечание: в соответствии с ст. 98 Земельного кодекса РФ на землях рекреационного назначения запрещается деятельность, не соответствующая их целевому назначению.	Объекты федерального значения: отсутствуют Объекты регионального значения: отсутствуют Объекты местного значения: Спортивное сооружение (2.1.2);
10	Зона озеленённых территорий общего пользования	1079,8	Предельные параметры разрешенного строительства: ✓ <u>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений,</u>	Объекты федерального значения: отсутствуют Объекты регионального значения: отсутствуют Объекты местного значения: отсутствуют

			<u>сооружений, за пределами которых запрещено строительство задний, строений, сооружений: параметры строительства устанавливаются индивидуально, применительно к каждому участку исходя из правовых, градостроительных и архитектурных аспектов.</u> ✓ <u>Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: не подлежит установлению</u> ✓ <u>Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко все площади земельного участка: не подлежит установлению</u> ✓ <u>Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:</u> Расстояния между объектами капитального строительства определяются исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами.	
Зона специального назначения				
11	Зона кладбищ	4,8	Предельные параметры разрешенного строительства: ✓ <u>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство задний, строений, сооружений: не подлежит установлению</u> ✓ <u>Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: не подлежит установлению</u> ✓ <u>Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко все площади</u>	Объекты федерального значения: отсутствуют Объекты регионального значения: отсутствуют Объекты местного: • Кладбище (3.1.1) • Кладбище (3.1.2)

			<u>земельного участка</u>: не подлежит установлению ✓ <u>Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:</u> Расстояния между объектами капитального строительства определяются исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами. Размеры санитарно-защитной зоны устанавливаются с учетом требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200. Примечание: в соответствии с п. 8.13 СП 42.13330.2016 объекты с размерами санитарно-защитной зоны свыше 300 м следует размещать на обособленных земельных участках за пределами границ населенных пунктов. Размещение объектов специального назначения должно выполняться в строгом соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, а также, на основании проекта планировки и межевания.	
--	--	--	---	--