



**Правила землепользования и застройки
муниципального образования
«Славский городской округ»
Калининградской области**

ООО «Теллус–Проект»
2018 г.

Правила землепользования и застройки включают в себя:

- 1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- 2) карту градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

Обязательным приложением к правилам являются сведения о границах территориальных зон, которые должны содержать графическое описание местоположения границ территориальных зон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

На карте градостроительного зонирования **УСТАНОВЛИВАЮТСЯ границы территориальных зон**.

Остальная информация **ОТОБРАЖАЕТСЯ**

Территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты

Зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации

Требования, установленные Градостроительным кодексом РФ для разработки карт градостроительного зонирования

Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия. Границы указанных зон могут отображаться на отдельных картах.

Порядок установления территориальных зон

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 городского округа;
- 3) определенных Градостроительным кодексом РФ территориальных зон;
- 4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- 5) планируемых изменений границ земель различных категорий;
- 6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

Карта градостроительного зонирования

На карте градостроительного зонирования границы территориальных зон могут уточняться относительно функциональных зон генерального плана.

Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

Виды и состав территориальных зон

Жилые зоны:

- ЖЗ Зона застройки малоэтажными жилыми домами
- Ж4 Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Общественно-деловые зоны:

- О1 Зона делового, общественного и коммерческого назначения
- О2 Зона размещения объектов образования
- О3 Зона размещения объектов здравоохранения
- О4 Зона объектов физической культуры и спорта (спортивных сооружений)

Производственные зоны:

- П1 Зона производственных объектов
- П2 Зона производственных и коммунально-складских объектов за границами населенных пунктов
- П3 Коммунально-складская зона

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур:

- И Зона объектов инженерной инфраструктуры
- Т1 Зона размещения объектов железнодорожного транспорта
- Т2 Зона размещения объектов автомобильного транспорта
- Т3 Зона размещения объектов водного транспорта
- Т5 Зона размещения объектов воздушного транспорта

Зоны сельскохозяйственного использования:

- Сх1 Зона сельскохозяйственных угодий из земель сельскохозяйственного назначения
- Сх2 Зона занятая объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенная для ведения сельского хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения, из земель сельскохозяйственного назначения
- Сх3 Зона сельскохозяйственного использования (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий) из земель населенных пунктов

Зоны рекреационного назначения:

- Р1 Зона парков, скверов, садов, бульваров, зеленых насаждений общего пользования

Зоны специального назначения:

- Сп1 Зона специального назначения, связанная с захоронениями
- Сп2 Зона специального назначения, связанная с размещением государственных объектов
- Сп3 Зона объектов обращения с отходами

Зона лесов в составе земель лесного фонда

- Л Зона лесов в составе земель лесного фонда

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, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

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);
- для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения;
- земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

Действие градостроительного регламента НЕ РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ на земельные участки:

- 1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;
- 2) в границах территорий общего пользования;
- 3) предназначенных для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;
- 4) предоставленных для добычи полезных ископаемых.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Применительно к зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

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

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

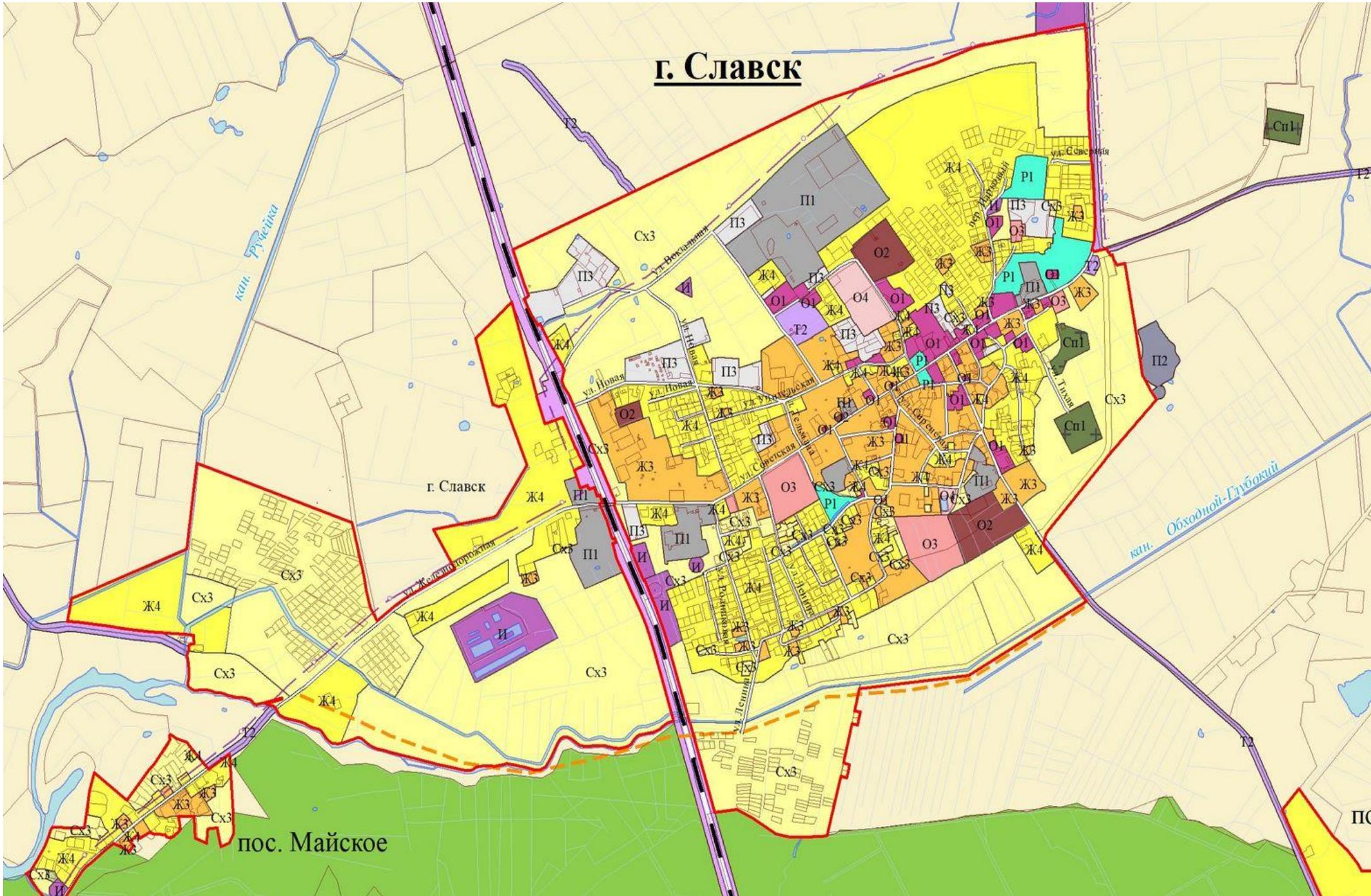
3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка

Общественные обсуждения или публичные слушания

В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства по проектам правил землепользования и застройки, проектам внесения изменений в правила, 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 в соответствии с уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и с учетом положений настоящего Градостроительного кодекса проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Градостроительным кодексом и другими федеральными законами.

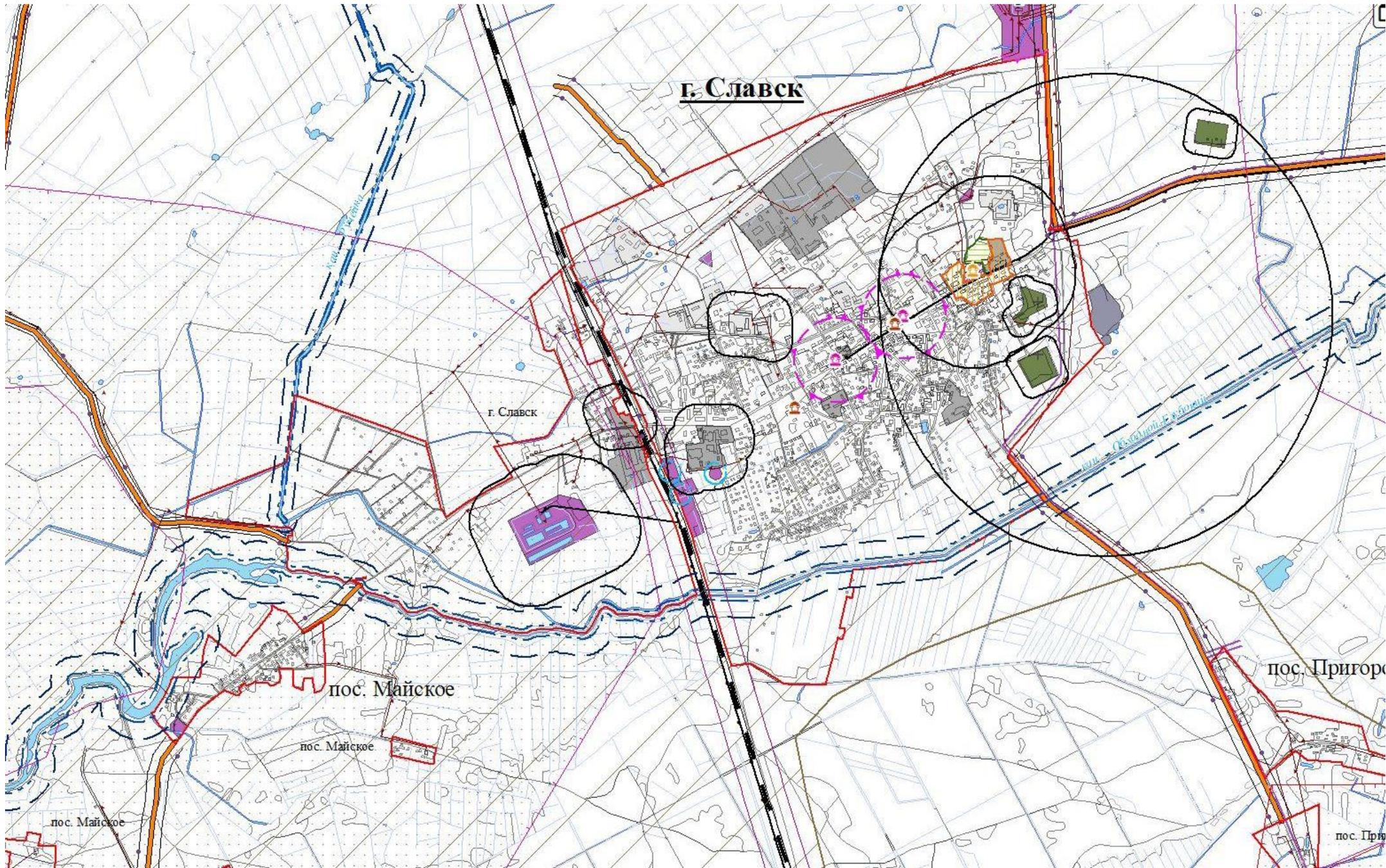
г. Славск



г. Славск

пос. Майское

ПО



г. Славск

г. Славск

пос. Майское

пос. Майское

пос. Майское

пос. Пригорье

пос. Пригорье

Выводы

Правила землепользования и застройки – документ текущего градостроительного регулирования.

Правила землепользования и застройки - это динамичный документ.

Градостроительное зонирование должно постепенно совершенствоваться, оно не может быть эффективным «сейчас и сразу» на все времена.

Главное - это постоянная актуализация информации о территории, мониторинг принятых решений: отслеживание функционирования Правил, учёт мнений и интересов всех субъектов, чем должна заниматься постоянно действующая комиссия по подготовке проекта Правил с помощью команды профессиональных разработчиков.