



Снежинский городской округ Челябинской области

Внесение изменений в Правила землепользования и застройки Снежинского городского округа Челябинской области

РАЗДЕЛ 1

**Порядок применения Правил землепользования и застройки
Снежинского городского округа Челябинской области и внесения в
них изменений**

2026 г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	2
СОСТАВ ПРОЕКТА	4
ВВЕДЕНИЕ	5
РАЗДЕЛ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СНЕЖИНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ	6
ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	6
<i>Статья 1. Цели разработки правил землепользования и застройки</i>	6
<i>Статья 2. Основные понятия, используемые в Правилах</i>	6
<i>Статья 3. Состав Правил</i>	6
<i>Статья 4. Порядок применения и внесения изменений в Правила</i>	6
<i>Статья 5. Содержание карты градостроительного зонирования</i>	7
<i>Статья 6. Содержание градостроительного регламента</i>	8
<i>Статья 7. Обязательное приложение к Правилам</i>	9
ГЛАВА 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ	10
<i>Статья 8. Полномочия органов местного самоуправления Снежинского городского округа Челябинской области в сфере регулирования землепользования и застройки</i> .10	
<i>Статья 9. Комиссия по подготовке проекта Правил</i>	11
<i>Статья 10. Порядок подготовки и утверждения Правил</i>	11
ГЛАВА 3. ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	12
<i>Статья 11. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</i>	12
<i>Статья 12. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</i>	12
<i>Статья 13. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства</i>	12
<i>Статья 14. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</i>	12
ГЛАВА 4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ	13
<i>Статья 15. Назначение и виды документации по планировке территории</i>	13
<i>Статья 16. Утратила силу</i>	13
<i>Статья 17. Утратила силу</i>	13
ГЛАВА 5. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ОБСУЖДЕНИЯ, ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	13
<i>Статья 18. Порядок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки</i>	13
ГЛАВА 6. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	13
<i>Статья 19. Порядок внесения изменений в Правила</i>	13
ГЛАВА 7. Утратила силу	13
<i>Статья 20. Утратила силу</i>	13
<i>Статья 21. Утратила силу</i>	13

ПРИЛОЖЕНИЯ	14
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ, М 1:20000 (В УМЕНЬШЕННОМ ВИДЕ)	15

СОСТАВ ПРОЕКТА

Внесение изменений в Правила землепользования и застройки Снежинского городского округа Челябинской области

Раздел 1. Порядок применения и внесения изменений в Правила землепользования и застройки Снежинского городского округа Челябинской области

Раздел 2. Карта градостроительного зонирования, М 1: 15000

Раздел 3. Градостроительные регламенты

Приложение 1. Сведения о границах территориальных зон

ВВЕДЕНИЕ

Проект выполнен по заказу администрации Снежинского городского округа Челябинской области в соответствии:

- с Муниципальным контрактом № 19/2023 от 04.08.2023 г. на создание произведения градостроительства путем внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки Снежинского городского округа Челябинской области и создания баз данных для работы в муниципальной информационной системе и государственной информационной системе градостроительной деятельности Челябинской области;
- с Техническим заданием на создание произведения градостроительства путем внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки Снежинского городского округа Челябинской области и создания баз данных для работы в муниципальной информационной системе и государственной информационной системе градостроительной деятельности Челябинской области;
- с Градостроительным Кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 года №190-ФЗ;
- с предложениями администрации Снежинского городского округа Челябинской области о внесении изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки Снежинского городского округа Челябинской области, изложенными в письмах № Г-03-03/1031 от 08.08.2023, № Г-03-10/б/н от 08.09.2023, № Г-03-10/319 от 15.09.2023, № Г-03-10/334 от 06.10.2023, № Г-03-10/б/н от 27.10.2023, № Г-03-10/358 от 03.11.2023, № Г-03-10/б/н от 17.11.2023, № Г-03-10/395 от 24.11.2023, № Г-03-10/б/н от 08.12.2023, № Г-03-10/428 от 15.12.2023, № Г-03-10/б/н от 26.12.2023; № Г-03-10/79 от 21.03.2024.

**РАЗДЕЛ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СНЕЖИНСКОГО ГОРОДСКОГО
ОКРУГА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ**

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Цели разработки правил землепользования и застройки

Правила землепользования и застройки Снежинского городского округа Челябинской области (далее – Правила) разрабатываются в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территорий муниципального образования;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Статья 2. Основные понятия, используемые в Правилах

В целях настоящих Правил используются основные понятия в значениях, установленных законодательством Российской Федерации.

Статья 3. Состав Правил

Правила включают в себя:

- 1) порядок применения Правил и внесения в них изменений;
- 2) карту градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

Статья 4. Порядок применения и внесения изменений в Правила

Порядок применения и внесения изменений в Правила включает в себя положения:

- 1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
- 2) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
- 3) о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

4) о внесении изменений в Правила.

Статья 5. Содержание карты градостроительного зонирования

1. На карте градостроительного зонирования (см. Приложение 1 к настоящему разделу) устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне, за исключением земельного участка, границы которого в установленных Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами случаях могут пересекать границы территориальных зон.

2. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы населенных пунктов, входящих в состав городского округа, границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия. Указанные границы могут отображаться на отдельных картах, которые являются приложением к Правилам.

3. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории. Границы таких территорий могут не совпадать с границами территориальных зон и отображаться на отдельной карте, являющейся приложением к Правилам.

4. На карте градостроительного зонирования отображаются территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства. Границы таких территорий могут не совпадать с границами территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте.

5. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- 1) в границах территорий общего пользования;
- 2) вид разрешенного использования которых устанавливается в соответствии с федеральным законом документацией по планировке территории;
- 3) используемые для осуществления пользования недрами;
- 4) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

6. На карте градостроительного зонирования отображаются территории, в границах которых градостроительные регламенты не устанавливаются для земель и земельных участков, в отношении которых виды разрешенного использования устанавливаются иными видами регламентов использования земель (см. табл. 1).

Таблица 1

Территории, в границах которых градостроительные регламенты не устанавливаются	
ТВФ	Земли, покрытые поверхностными водами
ТЗЛФ	Земли лесного фонда
ООПТ	Особо охраняемые природные территории

ТОР	Территории опережающего развития
Территории, в границах которых действие градостроительного регламента не распространяется	
ТОП	Территории общего пользования
ТНП	Территории для осуществления пользования недрами

7. На карте градостроительного зонирования отображаются границы территорий, подлежащих градостроительному преобразованию (развитие застроенных территорий).

Статья 6. Содержание градостроительного регламента

1. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей 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, в том числе:

2.1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2.2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

2.3) минимальные отступы от границ смежных земельных участков;

2.4) предельное количество этажей;

2.5) предельную высоту зданий, строений, сооружений;

2.6) показатели плотности застройки в границах земельного участка (коэффициент застройки, коэффициент плотности застройки);

3) требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства;

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

5) 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 комплексного развития территории.

2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются на основании утвержденной документации по планировке территории в соответствии с местными нормативами градостроительного

проектирования и документами законодательного, нормативно-правового характера, в том числе техническими регламентами и утвержденными документами по стандартизации.

3. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства включают в себя требования к объемно-пространственным, архитектурно-стилистическим и иным характеристикам объекта капитального строительства, которые устанавливаются Правительством Российской Федерации, если иное не предусмотрено иным законодательством.

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

Статья 7. Обязательное приложение к Правилам

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.

ГЛАВА 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 8. Полномочия органов местного самоуправления Снежинского городского округа Челябинской области в сфере регулирования землепользования и застройки

1. К полномочиям главы Снежинского городского округа Челябинской области в сфере регулирования землепользования и застройки относятся:

1) принятие решения о подготовке проекта Правил с установлением этапов градостроительного зонирования применительно ко всей территории округа, либо к различным частям территории округа (в случае подготовки проекта Правил применительно к частям территории округа), порядка и сроков проведения работ по подготовке Правил, иных положений, касающихся организации указанных работ;

2) утверждение состава и порядка деятельности комиссии по подготовке проекта Правил (далее – Комиссия);

3) обеспечение опубликования сообщения о принятии решения о подготовке проекта Правил в срок, установленный частью 7 статьи 31 Градостроительного кодекса РФ, и размещение указанного сообщения на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет";

4) принятие решения о проведении публичных слушаний по проекту Правил;

5) принятие решения об утверждении Правил (в случае если утверждение Правил осуществляется местной администрацией в соответствии с законодательством Челябинской области о градостроительной деятельности), о направлении проекта Правил с внесенными по результатам публичных слушаний изменениями с приложением протоколов публичных слушаний (за исключением случаев, когда их проведение в соответствии с Градостроительным кодексом РФ не требуется) в Собрание депутатов Снежинского городского округа Челябинской области или об отклонении проекта и направлении его на доработку с указанием даты повторного представления;

6) обеспечение опубликования утвержденных Правил в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет", а также размещение в федеральной государственной информационной системе территориального планирования (ФГИС ТП);

7) организация контроля над соблюдением требований Правил участниками градостроительной деятельности.

2. К полномочиям Собрания депутатов Снежинского городского округа Челябинской области в области регулирования землепользования и застройки относятся:

1) принятие решения об утверждении Правил или о возвращении проекта Правил на доработку, за исключением случаев, если утверждение Правил осуществляется местной администрацией в соответствии с законодательством Челябинской области о градостроительной деятельности;

2) принятие нормативного правового акта о порядке организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории Снежинского городского округа Челябинской области.

3. К полномочиям администрации Снежинского городского округа Челябинской области (далее – Администрация) в области регулирования землепользования и застройки относятся:

1) осуществление проверки проекта Правил, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану округа, схеме 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 и направление проекта главе городского округа для принятия решения о проведении публичных слушаний по указанному проекту, или, в случае обнаружения несоответствия проекта вышеуказанным требованиям и документам, о возвращении в Комиссию на доработку;

2) обеспечение деятельности Комиссии;

3) осуществление контроля над соблюдением требований Правил участниками градостроительной деятельности

Статья 9. Комиссия по подготовке проекта Правил

Состав, функции, порядок работы Комиссии устанавливаются нормативно-правовыми актами администрации Снежинского городского округа Челябинской области.

Статья 10. Порядок подготовки и утверждения Правил

Подготовка и утверждение Правил осуществляются в соответствии с Градостроительным кодексом РФ.

ГЛАВА 3. ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 11. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно-разрешенные виды разрешенного 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. Установление и изменение видов разрешенного использования земельных участков осуществляется в соответствии со статьей 14.2 Земельного кодекса РФ.

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

Утратила силу

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

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в соответствии с положениями Градостроительного кодекса РФ, а также административным регламентом предоставления муниципальной услуги по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

Статья 14. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства осуществляется в соответствии с положениями Градостроительного кодекса РФ, а также административным регламентом предоставления муниципальной услуги по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

ГЛАВА 4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Статья 15. Назначение и виды документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, 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.

3. Содержание, порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории определяются Градостроительным кодексом Российской Федерации, федеральными, региональными нормативными правовыми актами в области градостроительной деятельности, административным регламентом предоставления муниципальной услуги по подготовке и утверждению документации по планировке территории.

Статья 16. Утратила силу

Статья 17. Утратила силу

ГЛАВА 5. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ОБСУЖДЕНИЯ, ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 18. Порядок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Публичные слушания или общественные обсуждения по вопросам градостроительной деятельности на территории Снежинского городского округа Челябинской области проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, а также Положением «О публичных слушаниях или общественных обсуждениях по вопросам градостроительной деятельности на территории Снежинского городского округа Челябинской области».

ГЛАВА 6. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 19. Порядок внесения изменений в Правила

Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, установленном Градостроительным кодексом РФ.

ГЛАВА 7. Утратила силу

Статья 20. Утратила силу

Статья 21. Утратила силу

ПРИЛОЖЕНИЯ

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ,
М 1:20000 (В УМЕНЬШЕННОМ ВИДЕ)**