

# Правила землепользования и застройки территории (2 и 3 части – карта градостроительного зонирования и градостроительные регламенты)

Заказчик: Администрация Сосновского муниципального района

Директор П. П. Бирюков

Главный архитектор проекта Е. Ю. Собенина

## ОБЩАЯ ЧАСТЬ

**2 и 3 части ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ с. Кременкуль - «Карта градостроительного зонирования территории и градостроительные регламенты»** выполнены по заказу Администрации Сосновского муниципального района в соответствии с заданием на разработку, утвержденным Главой Сосновского муниципального района.

«Карта градостроительного зонирования территории и градостроительные регламенты» выполнены на территорию села в пределах проектной черты.

Работа выполнена на основе Генерального плана с. Кременкуль, разработанного ООО «Предприятие Проект Плюс» в 2009 году.

### Основные понятия

(в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ, статья 1):

- **градостроительное зонирование** – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;
- **территориальные зоны** – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;
- **градостроительный регламент** – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- **зоны с особыми условиями использования территорий** — охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Градостроительное зонирование «переводит» на правовой язык общие решения Генерального плана и тем самым обеспечивает его последовательную реализацию и внесение текущих изменений по установленным процедурам, устанавливает юридически фиксированные границы территориальных зон с перечнями видов разрешенного использования и строительного изменения недвижимости в этих зонах (градостроительный регламент); тем самым создается первый необходимый компонент для формирования земельных участков как объектов недвижимости, создает условия для привлечения инвестиции путем предоставления возможности

выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

«Карта градостроительного зонирования территории и градостроительные регламенты» содержат текстовую и графическую части.

**Текст** включает:

\*виды и характеристику территориальных зон;

\*градостроительные регламенты (для всех видов зон):

- основные виды разрешенного использования;
- условно разрешенные виды использования;
- 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;
- параметры разрешенного строительства на земельных участках.

\*ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Графическая часть - чертежи:**

- с. Кременкуль. Карта градостроительного зонирования территории, М 1:5 000
- с. Кременкуль. Схема границ зон с особыми условиями использования территории, М 1:5 000

Примечание: Важный вопрос юридического регламентирования использования недвижимости связан с отношением к уже имеющимся правам на земельные участки и недвижимость в тех случаях, когда существующее использование не соответствует регламентам для данной зоны. В этих случаях устанавливается, что подобный объект может существовать в этом качестве сколь угодно долго, но без каких-либо строительных изменений. Последние разрешается осуществлять в отношении объектов с неподтвержденным использованием только в направлении приведения их использования в соответствие с регламентом по данной зоне и при условии, что существование и использование объектов недвижимости неопасно для жизни и здоровья людей, для природной и культурно-исторической среды.

## 1. ВИДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

Принцип построения территориальных зон базируется на «Планировочной структуре села» и «Схеме функционального зонирования территории села», выполненных в составе Генерального плана с. Кременкуль.

При установлении границ территориальных зон учтены границы:

- градостроительных зон села (по Генеральному плану)
- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом села
- существующего землепользования
- естественные границы природных объектов

Для каждой зоны предусмотрен набор конкретных регламентов, который распространяется на любые виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах одной территориальной зоны. В другой территориальной зоне соответственно действует другой набор регламентов. Вид

территориальной зоны устанавливается по выраженной преобладающей функции ее градостроительного использования.

Проектом определены следующие виды территориальных зон:

**А 1- природоохранные:**

**А 1.1** – леса, луга

**А 1.2** – территории защитных, санитарно-защитных зон

**А 2 – рекреационные:**

**А 2.1** – парки, скверы, бульвары, пляжи

**А 2.2** – водные объекты

**А 2.3** – объекты физкультуры и спорта

**Б – общественные – деловые:**

**Б 1** – административно-деловые, торгово-бытовые, культурно-просветительные, общественно-коммерческие

**Б 2** – учебные

**Б 3** – лечебные

**В – жилые:**

**В 1** – усадебной и коттеджной застройки

**В 2** – 4 и выше этажной застройки

**Г – производственные** (промышленные и коммунально-складские)

**Е – специального назначения** (кладбище)

**К – инженерной и транспортной инфраструктур:**

**К 1** – внешнего автомобильного транспорта

**К 2** – магистральные улицы и дороги, основные улицы в застройке

**К 3** – электроподстанция

**К 4** – магистральный водовод, водопроводные сооружения

**К 5** – связь

Примечание:

На карте градостроительного зонирования и в пояснительной записке приняты следующие обозначения:

01 01 В 1

вид территориальной зоны

№ территориальной зоны

№ градостроительной зоны по «Схеме функционального зонирования»

## 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН,

### ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

**Состав территориальных зон определен в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации, ст. 35, п. 1-15.**

**Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом требований технических регламентов, требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.**

Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки в границах территории памятников истории и культуры, в границах территории общего пользования, на территориях, занятых линейными объектами, предоставленных для добычи полезных ископаемых.

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, водные объекты общего пользования, земли водоохраных зон водных объектов, а также земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, иных водохозяйственных сооружений, для земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, объектов, использование которых определяются в соответствии с федеральными законами.

### А 1 ПРИРОДООХРАННЫЕ ЗОНЫ

**В состав природоохранных зон включены зоны в границах территорий, занятых лесами, а также территории санитарно-защитных зон.**

**Природоохранные зоны** предназначены для обеспечения экологической безопасности среды жизнедеятельности, сохранения природной среды и подразделяются на 2 зоны:

**А 1.1** – леса

**А 1.2** – территории защитных, санитарно-защитных зон

## А 1.1 ЛЕСА

**Зона А 1.1** предназначена для сохранения естественных природных ландшафтов, сохранения благоприятной экологической обстановки, а также для отдыха населения. В состав зоны **А1.1** включены территории, занятые лесами, в т. ч. землями лесов, не покрытых растительностью.

«**Ведение** лесного хозяйства, а также **использование**, охрана, защита и воспроизводство лесов осуществляются в порядке, устанавливаемом органами государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии с Лесным Кодексом РФ.

В лесах запрещается осуществление лесопользования, несовместимого с назначением этих лесов. Допускается проведение в них рубок ухода, санитарных рубок, рубок реконструкции и обновления прочих рубок» (ст. 133).

### **А1.2 ТЕРРИТОРИИ САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫХ ЗОН**

предназначены для уменьшения воздействия загрязнения предприятий, транспортных и инженерных коммуникаций и сооружений на атмосферный воздух

(химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Новая редакция, п. 2.1).

1. Основные виды разрешенного использования

**1.1 защитные древесно-кустарниковые полосы, озелененные территории**

**1.2 в санитарно-защитных зонах производственных предприятий - размещение объектов в соответствии п. 5.3, 5.4 (V. Режим территории санитарно-защитной зоны) СанПиН 2.2.1/.1.1.1200-03. Новая редакция - до 40 % площади санитарно-защитной зоны**

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

**3.1 рубка ухода, санитарная рубка**

**Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков, иных объектов недвижимости устанавливаются в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.**

**А 2 РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ**

В состав рекреационных зон включены зоны в границах территорий, занятых парками, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами, а также в границах территорий, предназначенных для отдыха, занятий физкультурой и спортом.

Рекреационные зоны предназначены для обеспечения экологической безопасности среды жизнедеятельности, сохранения природной среды, для организации мест отдыха населения, для осуществления культурно-досуговой, оздоровительной деятельности, в т. ч.:

**А 2.1** парки, скверы, бульвары, пляжи

**А 2.2** водные объекты

**А 2.3** объекты физкультуры и спорта

**А 2.1 ПАРКИ,СКВЕРЫ, БУЛЬВАРЫ, ПЛЯЖИ**

**А 2.3 ОБЪЕКТЫ ФИЗКУЛЬТУРЫ И СПОРТА**

**Зоны А2.1, А2.3 предназначены для организации мест массового, разностороннего отдыха населения, для осуществления культурно-досуговой, оздоровительной деятельности.**

1. Основные виды разрешенного использования

**1.1 озелененные территории**

**1.2 дорожно-тропиночная сеть**

**1.3 пляжи**

**1.4 водно-спортивные станции, причалы**

**1.5 спасательные станции**

**1.6 площадки отдыха и игр**

**1.7 павильоны**

**1.8 зрелищные сооружения**

**1.9 спортивные сооружения и объекты рекреации**

**1.10 аттракционы**

**1.11 малые архитектурные формы**

**1.12 общественные туалеты**

**3. Вспомогательные виды разрешенного использования**

**3.1 административно-хозяйственные здания и сооружения в соответствии со своей специализацией**

**3.2 места парковки легковых автомобилей (из расчета 20 м-мест на 100 единовременных посетителей)**

**3.3 предприятия общественного питания**

**3.4 инженерно-технические объекты**

**3.5 пункты первой медицинской помощи**

**3.6 опорные пункты милиции**

**3.7 павильоны розничной торговли и обслуживания**

**3.8 культовые объекты**

## **ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА**

Зона	Баланс территории (%)			Максимальная высота здания	Площадь территории, га, не менее
	Зеленые насаждения	Дорожки, площадки	Здания, сооружения		
Парки	70	20	10	*1	2
Скверы	60	38	2	-	0,2
Бульвары	60	38	2	-	Ширина бульвара не менее, м:- по оси улиц - 18- с одной стороны улицы - 10

**\*1 - устанавливается в процессе согласования.**

### **А 2.2 ВОДНЫЕ ОБЪЕКТЫ**

**Зона А 2.2 объединяет водные объекты, предназначена для сохранения целостности экосистемы водных объектов.**

**Режим использования водных объектов для определенных целей устанавливается федеральными законами в соответствии с водным Кодексом РФ.**

## **Б. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ**

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также образовательных учреждений,

административных, культовых и иных зданий, строений, сооружений и стоянок автомобильного транспорта; центров деловой, финансовой, общественной активности.

**Зона Б** охватывает общепоселковый центр и центры планировочных районов, характеризующихся многофункциональным использованием территории, и подразделяется на 3 группы общественно-деловых зон:

**Б1** - административно-деловые, торгово-бытовые, культурно-просветительные, общественно-коммерческие

**Б 2** - учебные (учреждений общего образования)

**Б 3** - лечебные

### **Б 1 АДМИНИСТРАТИВНО-ДЕЛОВАЯ, ТОРГОВО-БЫТОВАЯ, КУЛЬТУРНО-ПРОСВЕТИТЕЛЬНАЯ, ОБЩЕСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКАЯ ЗОНА**

#### **1. Основные виды разрешенного использования**

1.1 культурно-досуговые центры многофункциональные или целевого назначения

1.2 библиотеки

1.3 информационные центры, компьютерные центры

1.4 музеи, выставочные залы, картинные галереи

1.5 концертные залы, театры-студии

1.6 гостиные для творческих встреч, творческие союзы, мастерские художников, скульпторов, архитекторов

1.7 почтамт, телефон, телеграф

1.8 банки, иные финансовые организации

1.9 предприятия торговли: торговые центры, демонстрационные залы, магазины без ограничения профиля или ассортимента и т. д.

1.10 художественные магазины-салоны, лавки сувениров, центры народных ремесел, кустарные мастерские

1.11 предприятия общественного питания

1.12 предприятия бытового обслуживания населения

1.13 сфера услуг для граждан (нотариальные конторы, юридические консультации)

1.14 гостиницы, общежития, дома приема гостей, центры обслуживания туристов

1.15 организации и учреждения управления, юстиции, общественные организации

1.16 офисы различных фирм, компаний, представительств

1.17 поликлиники, амбулатории, аптеки

1.18 печать, пресса, рекламные агентства

1.19 объекты культа

1.20 скверы, бульвары

## **2. Условно разрешенные виды использования**

2.1 инженерно-транспортные сооружения

2.2 консультации, кабинеты практикующих врачей, центры народной и др. медицины

## **3. Вспомогательные виды разрешенного использования**

3.1 временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения

3.2 рынки крытые и открытые, рыночные комплексы

3.3 инженерно-технические объекты: КНС, ТП, ГРП и др.

3.4 место парковки легковых автомобилей на каждые 30 м<sup>2</sup> площади здания общественного назначения

3.5 общественные туалеты

**Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков, иных объектов недвижимости устанавливаются в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.**

### **Б 2 УЧЕБНАЯ ЗОНА (учреждений общего образования)**

**Зона Б 2** предназначена для размещения общеобразовательных и детских дошкольных учреждений.

#### **1. Основные виды разрешенного использования**

1.1 зона застройки (учебные здания, детские дошкольные учреждения)

1.2 открытые и крытые спортплощадки и сооружения (спортивные залы, плавательные бассейны, стадионы, игровые территории)

1.3 хозяйственная зона

1.4 зеленая зона

1.5 ограждение участка учреждения и полоса зеленых насаждений вдоль забора.

#### **ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА**



Показатели	Параметры	
	Общеобразовательных учреждений	детских дошкольных учреждений
1. Вместимость вновь строящихся	до 1000 уч-ся	до 350 чел.
2. Высота здания, этажность	3	2
3. Высота забора	не менее 1,5 м	не менее 1,6 м
4. Минимальное расстояние от здания учреждения до красной линии	не менее 25 м	не менее 25 м
5. Минимальное расстояние между отдельными зданиями, сооружениями на участке учреждения	в соответствии с требованиями СанПиН 2.4.2.1178-02	в соответствии с требованиями СанПиН 2.4.1.1249-03и пособием к СНиП "Проектирование детских дошкольных учреждений"
6. Минимальное расстояние от границ участка производственного объекта (не пожаровзрывоопасные объекты)	Не менее 50 м до участка школы	Не менее 50 м до участка детских учреждений
7. Площадь зеленых насаждений на участке	не менее 50%	не менее 50%

### **Б 3 ЛЕЧЕБНАЯ ЗОНА** (лечебно-профилактических учреждений)

#### **1. Основные виды разрешенного использования**

1.1 поликлиники, амбулатории

1.2 объекты социальной поддержки и реабилитации, дома, дома-интернаты для инвалидов, престарелых

1.3 садово-парковая зона

1.4 хозяйственные, инженерно-технические объекты (склады, ремонтные мастерские, гаражи, котельные, насосные и т. д.)

1.5 ограждение участка

2. Условно разрешенные виды использования

2.1 места парковки легковых автомобилей – из расчета 1 машино-место на 20 посещений в смену поликлиник

#### **ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА**

Показатели	Параметры
1. Минимальное расстояние: от зданий поликлиники, женской консультации и диспансеров без стационара до красных линий и жилых зданий	не менее 15м
2. Минимальные расстояния между отдельными зданиями, сооружениями на участке лечебно-профилактического учреждения	в соответствии с требованиями СНиП 2.08.02-89* и пособия по проектированию учреждений здравоохранения, техрегламента ФЗ-123, гл. 16, табл. 11
3. Минимальное расстояние от границ участка производственного объекта (не пожаровзрывоопасные объекты)	Не менее 50 м до участка учреждений здравоохранения

## **В ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**

Жилые зоны предназначены для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами, жилыми домами малой этажности, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

Жилые зоны устанавливаются с целью обеспечения комфортных и здоровых условий для проживания. В них допускается размещение различных объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, культовых сооружений, парковок автомобильного транспорта, промышленных, коммунальных и складских объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду.

### **ВИДЫ ЖИЛЫХ ЗОН:**

**В 1** - усадебной и коттеджной застройки, блокированной застройки

**В 2** - 4 и выше этажной застройки

### **В 1 ЗОНА УСАДЕБНОЙ И КОТТЕДЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ, БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ**

#### **1. Основные виды разрешенного использования**

1.1 отдельно стоящие жилые дома усадебного типа и коттеджи на одну семью с приусадебными участками

1.2 блокированные жилые дома на несколько семей с придомовыми участками

1.3 жилые улицы, проезды (ширина проезда – не менее 6 м)

#### **2. Условно разрешенные виды использования**

2.1 объекты дошкольного и внешкольного воспитания, образования

2.2 объекты культа

2.3 объекты торгово-бытового назначения повседневного пользования с общей площадью объекта не более 150 м<sup>2</sup>, павильоны торговли и обслуживания населения

2.4 кабинеты практикующих врачей, центры народной и др. медицины, амбулатории, аптеки

2.5 помещения для занятий физкультурой, спортплощадки

2.6 библиотеки

2.7 почтовые отделения, телефон

2.8 мастерские по ремонту и обслуживанию легковых автомобилей

2.9 ветлечебницы без постоянного содержания животных

2.10 опорный пункт охраны порядка

2.11 мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия народных промыслов)

#### **3. Вспомогательные виды разрешенного использования**

3.1 надомные виды деятельности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами

3.2 выращивание цветов, фруктов, овощей

3.3 сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей: парники, теплицы, оранжереи и т. д.

3.4 содержание и строения для содержания мелкого домашнего скота и птицы

3.5 бани, сауны (при условии канализования стоков)

3.6 инженерно-технические объекты: котельные, ГРП, ТП, КНС и др.

3.7 хозяйственные постройки

3.8 встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 2 легковых а/м на 1 участок

#### ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

Показатели	Параметры	Обоснование
1. Для жилых домов усадебного типа площадь участка (включая площадь застройки), м <sup>2</sup> □максимальная □минимальная	1500 600	
2. Для блокированных жилых домов (из расчета на одну квартиру) - площадь участка (включая площадь застройки), м <sup>2</sup>	200	
3. Минимальное расстояние между фронтальной границей участка и основным строением, м: □в сохраняемой застройке □при реконструкции и новом строительстве	по сложившейся линии застройки 5	СП 30-102-99, табл.1
4. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями, м: □от границ соседнего участка до: □основного строения □постройки для содержания скота и птицы □других построек: бани, гаража, сарая и др. □окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (бани, гаража, сарая), расположенных на соседних земельных участках □от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений на участке	3 4 1 6	-"- -" -" -" в соответствии техрегламентом ФЗ-123, гл. 16, табл. 11, и СП 30-102-99
5. Минимальное расстояние от границ приусадебных участков до лесных массивов	Не менее 15 м	Техрегламент, глава 16, ст.69

Примечания:

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению. В данных случаях минимальное расстояние от границ землевладения до строений определяется, исходя из целевого назначения постройки (помещения) со стороны границы соседнего землевладения.

3. Коэффициент застройки территории:

□ для жилых домов усадебного типа

при минимальной площади участка 600 м<sup>2</sup> не более 0,51

□ для блокированных жилых домов – на 1 квартиру – при

минимальной площади участка 200 м<sup>2</sup> 0,64

4. Высота строений:

*для всех основных строений:*

□ количество надземных этажей – до двух

*с возможным использованием (дополнительно)*

*мансардного этажа, с соблюдением норм*

*освещенности соседнего участка:*

□ высота от уровня земли:

□ до верха плоской кровли не более 9,6 м

□ до конька скатной кровли не более 13,6 м

*для всех вспомогательных строений:*

□ высота от уровня земли:

□ до верха плоской кровли не более 4 м

□ до конька скатной кровли не более 7 м

*как исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения*

5. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

6. Требования к ограждению земельных участков:

□ характер ограждения и его высота должны быть единообразными

как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы

□ высота ограждения должна быть не более 2 м (в соответствии с СН 441-72\*)

## **В 2 ЗОНА 4 И ВЫШЕ ЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ**

### **1. Основные виды разрешенного использования**

1.1 многоквартирные дома в 4-5 этажей и выше

1.2 объекты торгово-бытового обслуживания, предприятия общественного питания, помещения общественного назначения – отдельно стоящие, встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные, за исключением объектов, оказывающих вредное воздействие на человека (требующих устройства санитарно-защитных зон)

1.3 жилые улицы, проезды (ширина проезда-не менее 6м)

## 2. Условно разрешенные виды использования

2.1 квартиры в многоквартирных домах, которые разрешается использовать для занятий бизнесом или торговлей на 1 этаже после изменения разрешенного использования

2.2 объекты торгово-бытового назначения повседневного пользования площадью, превышающей разрешенных «по праву»

2.3 павильоны мелкорозничной торговли и обслуживания населения

2.4 предприятия V класса по санитарной классификации и безвредные

2.5 отделения милиции

2.6 станции скорой помощи

2.7 кабинеты практикующих врачей, центры народной и др. медицины

2.8 административные организации, офисы, конторы

2.9 издательства и редакционные офисы

2.10 компьютерные центры

2.11 рекламные агентства

2.12 мастерские по ремонту и обслуживанию легковых автомобилей

## 3. Вспомогательные виды разрешенного использования

3.1 скверы, бульвары

3.2 объекты дошкольного воспитания

3.3 библиотеки, залы, клубы, центры общения и досуговых занятий

3.4 музеи, выставочные залы

3.5 помещения для занятий спортом

3.6 поликлиники, аптеки

3.7 почтовые отделения, телефон

3.8 кинотеатры, видео салоны

3.9 помещения офисные, конторские с число работающих в каждом не более 5 чел, мастерские для художников и архитекторов, размещаемые на верхних этажах жилых зданий

3.10 объекты культа

3.11 инженерно-технические объекты: котельные, насосные станции, ТП, ГРП и др.

3.12 для реконструируемых, строящихся, а также проектируемых многоквартирных жилых домов – встроенные, подземные или полузаглубленные гаражи, для сохраняемых многоквартирных жилых домов – боксовые гаражи из расчета 1 место для каждой 4 квартир на земельных участках многоквартирных домов и открытые стоянки, но не более чем 1 место парковки на 1 квартиру.

ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

Показатели	Параметры	Обоснование
1. Минимальная площадь участка многоквартирного дома ( при жилищной обеспеченности 18 м <sup>2</sup> общ.пл. на 1 чел.), м <sup>2</sup> :- на 1 человека- на 1м <sup>2</sup> общей площади жилых домов	22,7 1,26	СНиП 2.07.01-89*, приложения 4, 7
2. Расстояния между жилыми домами, жилыми и общественными зданиями,	На основе расчетов инсоляции и освещенности	
3. Минимальные расстояния от окон жилых и общественных зданий:- до хозяйственных построек - до площадок для выгула собак	не менее 20 м не менее 40 м	СНиП 2.07.01-89*, п. 2.13
4. Минимальные размеры площадок, размещаемых в жилой застройке (при жилищной обеспеченности 18 м <sup>2</sup> общей площади на 1 человека), м <sup>2</sup> на 1 человека- площадок для игр детей дошкольного и школьного возраста - площадок для отдыха взрослого населения - площадок для занятий физкультурой - для хозяйственных целей и выгула собак - для стоянки автомашин	0,7 0,1 2,0 0,3 0,8	СНиП 2.07.01-89*, п. 2.13 и приложение 4
5. Отступ линии жилой застройки от красных линий:- магистральных улиц - жилых улиц	не менее 5м не менее 3м	
6. Минимальное расстояние от границ участков до лесных массивов	Не менее 50 м	СНиП 2.07.01-89*, прил.1
7. Предприятия обслуживания, разрешенные «по праву», размещаются в первых этажах многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы и имеется достаточно места для автостоянок		
8. Высота зданий:для жилых зданий количество наземных этажей	4 эт. и выше	

## **Г ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ**

Производственные зоны предназначены для размещения промышленных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду, коммунально-складских объектов и обеспечивающих их функционирование объектов инженерной и транспортной структур, объектов жилищно-коммунального хозяйства, транспорта, оптовой торговли, коммерческой деятельности, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов.

### **1. Основные виды разрешенного использования**

**1.1 Производственная (промышленная, коммунально-складская) деятельность, коммунальное инженерно-техническое обеспечение (размещение новых, эксплуатация существующих)**

**1.2 дороги, проезды (ширина проездов - не менее 6м)**

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

**3.1 озелененные территории**

**3.2 административные организации, офисы, конторы, гостевые дома**

**(сопутствующие производствам)**

**3.3 научные, проектные и конструкторские организации**

**3.4 стоянки краткосрочного и долгосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения транспортных средств**

**3.5 объекты обслуживания автомобильного транспорта**

**3.6 консультативные поликлиники, пункты первой медицинской помощи, аптеки**

**3.7 участковые пункты милиции**

**3.8 пожарные депо**

**3.9 клубы (залы встреч и собраний), досуговые центры**

**3.10 музеи, выставочные залы**

**3.11 спортплощадки, универсальные спортивные и развлекательные комплексы**

**3.12 предприятия бытового обслуживания**

**3.13 почта, телефон**

**3.14 предприятия торговли, общественного питания (открытая сеть)**

**3.15 издательства и редакционные офисы с типографиями**

**3.16 компьютерные центры**

**3.17 объекты культа**

**3.18 банки**

3.19 библиотеки, архивы, информационные центры

3.20 теле-радио студии

3.21 рекламные агентства

**3.22 ветеринарные приемные пункты**

**3.23 общественные туалеты**

**Примечания:**

**1. Размещение новых объектов, предприятий и эксплуатация существующих объектов возможно при условии разработки проекта обоснования размера санитарно-защитной зоны в установленном порядке (п. 2.1. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Новая редакция).**

## **Е ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Зоны специального назначения предназначены для размещения кладбищ.

**1. Основные виды разрешенного использования**



1.1 захоронения

1.2 зеленые насаждения

1.3 дороги

1.4 административно-бытовые, хозяйственные помещения и т. д.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

3.1 инженерно-технические объекты - объекты водообеспечения и энергоснабжения

3.2 торговые павильоны (продажа цветов, ритуальных принадлежностей и др.)

3.3 объекты культа

## **К ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР**

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования; выделены следующие зоны:

**К 1** - внешнего автомобильного транспорта

**К 2** - магистральные улицы и дороги, основные улицы в застройке

**К 3** - электроподстанция

**К 4** - магистральный водовод, водопроводные сооружения

**К 5** - связь

### **К 1 ЗОНА ВНЕШНЕГО АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА**

В зону **К 1** входят:

1.1 полоса автодороги шириной 25 м

1.2 санитарно-защитная полоса автодороги шириной 50 м в обе стороны от полосы автодороги (до 40% площади санитарно-защитной полосы - для размещения объектов дорожной службы и дорожного сервиса)

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, занятые линейными объектами, в границах территории общего пользования. Использование земель, входящих в данную зону, в иных целях - по согласованию с предприятиями автодорожного транспорта.

### **К 2 ЗОНА МАГИСТРАЛЬНЫХ УЛИЦ И АВТОДОРОГ,**

#### **ОСНОВНЫХ УЛИЦ В ЗАСТРОЙКЕ**

Магистральи для осуществления транспортной и пешеходной связей между различными частями села с параметрами поперечного профиля в соответствии с их категорией и шириной в красных линиях:

□ основных улиц в застройке: главные улицы - 35- 40 м; второстепенные - 25-30 м

□ жилых улиц в застройке - 20 м

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования, использование которых

определяется уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

### **К 3 ЗОНА ЭЛЕКТРОПОДСТАНЦИИ**

В зону **К 3** входят:

1.1 электроподстанция 110/10 кВ с зоной санитарного разрыва 20 м во все стороны от участка

1.2 зона санитарного разрыва ЛЭП 10 кВ по 10 м в обе стороны от крайних проводов.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, занятые линейными объектами. Использование земель, входящих в данную зону, в иных целях – по согласованию с предприятиями, в ведении которых находятся ПС и ЛЭП.

Примечание: При проходе коммуникаций через земельные участки, не находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для использования этих участков в целях эксплуатации и ремонта коммуникаций необходимо установление публичных сервитутов (Земельный Кодекс, ст.23; Градостроительный Кодекс, ст.43).

### **К 4 ЗОНА МАГИСТРАЛЬНОГО ВОДОВОДА, ВОДОПРОВОДНЫХ СООРУЖЕНИЙ**

В зону **К 4** входят:

1.1 водопроводные сооружения с зоной санитарной охраны шириной 100 м от участка

1.2 водоводы, идущие от водозаборных сооружений с охранной зоной по обе стороны от крайних водоводов: по 10 м в сухих грунтах, не менее 50 м в мокрых грунтах.

Градостроительный регламент не устанавливается на земли, выделяемые для полос отвода и зон охраны водозаборов, иных водохозяйственных сооружений. Использование земель, входящих в охранную зону, в иных целях - по согласованию с предприятием по водоснабжению и водоотведению администрации сельского поселения.

Примечание: При проходе коммуникаций через земельные участки, не находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для использования этих участков в целях эксплуатации и ремонта коммуникаций необходимо установление публичных сервитутов (Земельный Кодекс, ст.23; Градостроительный Кодекс, ст.43).

### **К 5 СВЯЗЬ**

#### **1. Основные виды разрешенного использования**

1.1. здания, сооружения, коммуникации, необходимые для нормального функционирования предприятий связи, радиовещания и телевидения

1.2. скверы, бульвары

1.3. ограждение участка

#### **3 .Вспомогательные виды разрешенного использования**

3.1 любые объекты, не связанные с функционированием предприятий связи, радиовещания и телевидения

### **3. ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ, СанПиН 2.1.4.1110-02 и СНиП П-04-2003г. приняты следующие ограничения на использование территории села:

□зоны санитарной охраны водопроводных сооружений села;

□водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы водных объектов, береговая полоса общего пользования;

□защитные, санитарно-защитные зоны от предприятий;

□территории, подверженные воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

□зоны санитарного разрыва от инженерно-транспортных коммуникаций.

Границы этих зон отображены на карте «Схема границ зон с особыми условиями использования территории села».