

ООО «Архиком»

ШИФР: 64-2011/К

экз.: 1

Челябинская область  
Сосновский муниципальный район

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН (корректировка) д. КЛЮЧИ  
КРАСНОПОЛЬСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
**ПРАВИЛА ЗАСТРОЙКИ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Пояснительная записка

Заказчик: Администрация Сосновского муниципального района

Инвестор:

Директор ООО «Архиком»

Архитектор

Худяков А. Ю.

Колпакова Ю. А.

Челябинск, 2014 г.

## ОБЩАЯ ЧАСТЬ

### Основные понятия, используемые в проекте

**ЗОНИРОВАНИЕ** – деление территории на зоны при градостроительном планировании развития территорий с определением видов преобладающего функционального использования установленных зон.

**ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ** (функциональное назначение) **ТЕРРИТОРИИ** – установленное планировочной градостроительной документацией направление использования территории с учетом ограничений для осуществления определенных видов деятельности.

**РЕЖИМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ** – определенная планировочной градостроительной документацией совокупность ограничений и предпочтений, обуславливающих ее использование в соответствии с функциональным назначением.

**ИНЖЕНЕРНАЯ, ТРАНСПОРТНАЯ и СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРЫ** – комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование поселений.

Установленное функциональное назначение территории деревни является юридическим инструментом обеспечения использования территории при осуществлении градостроительной деятельности в соответствии с целями, требованиями и основными направлениями градостроительного развития деревни.

### Типы функционального назначения территорий, принятые в проекте

Зонирование территорий – один из основных результатов разработки планировочной градостроительной документации: распределение территории по ее назначению и связанным с ним ограничениям по освоению застройкой, транспортной и инженерно-технической инфраструктурами, по ее использованию для различных видов хозяйственной деятельности, проживания и отдыха населения, medioохраны.

Главной целью зонирования территории для градостроительства является поддержание баланса интересов распоряжающихся и пользующихся этой территорией граждан, местных сообществ и организаций. В соответствии с этой целью на территории деревни устанавливаются следующие типы функционального назначения территорий:

\* **природоохранные:**

- пойма ручья Ключ
- территории санитарно-защитных зон
  - \* **рекреационные:**
  - парки, скверы, бульвары
  - объекты физкультуры и спорта
  - \* **общественно-деловые:**
  - административно-деловые, торгово-развлекательные, культурно-зрелищные, спортивно-зрелищные, социально-бытовые
  - учебные (учреждения общего образования)
  - лечебные
  - \* **жилые:**
  - усадебной и коттеджной застройки
  - блокированной застройки
  - \* **производственные**
  - промышленные и коммунально-складские
  - \* **сельско-хозяйственные:**
  - для ведения личного подсобного хозяйства
  - \* **инженерно-транспортной инфраструктуры:**
  - магистральные улицы и дороги, основные улицы в застройке
  - в/в ЛЭП-10 кВ
  - межпоселковый газопровод
  - водопроводные сооружения

#### Границы зон

Деление территории деревни на зоны отражено на "Схеме функционального зонирования территории", исходя из проектных решений по преобразованию планировочной структуры деревни и соответственно функциональному назначению ее территорий.

При определении границ зон учтены:

- основные структурные элементы деревни (автодороги и основные улицы в застройке, коридоры магистральных инженерных коммуникаций, естественные границы);
- границы и характер землепользований.

**Выводы.** Материалы раздела “Функциональное зонирование территории” Генерального плана дер. Ключи являются основой для последующей разработки «Карты градостроительного зонирования территории деревни» – базового юридического инструмента регулирования отношений по поводу использования, строительного обустройства земельных участков и иных объектов недвижимости в условиях рынка, составляющей части «Правил землепользования и застройки территории деревни».

Материалы “Функционального зонирования территории деревни” позволяют путем разработки нормативно-правовых документов обеспечить:

- условия формирования деревни в соответствии с перспективой ее развития;
- баланс общественных интересов и частных инициатив;
- регулирование процесса землепользования, согласование интересов всех уровней;
- рациональное использование природных, экономических, рекреационных ресурсов и возможностей транспортной и инженерной инфраструктур;
- поддержание здоровья;
- сохранение природной среды.

В результате осуществления принятых архитектурно-планировочных решений структура использования территории деревни претерпит некоторые изменения:

- увеличение территории жилых зон;
- увеличение площади зеленых насаждений общего пользования;
- увеличение площади природоохранных территорий (пойма ручья, прибрежные защитные полосы, организация санитарно-защитных зон и т. д.)
- формирование озеленения на восстанавливаемых территориях, нарушенных хозяйственной деятельностью;
- резервирование территории для размещения, при необходимости, предприятий малого бизнеса, предпринимательства и т. д.

## **1. ВИДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН.**

Принцип построения территориальных зон базируется на «Планировочной структуре» и «Схеме функционального зонирования территории», выполненных в составе генерального плана дер. Ключи.

При установлении границ территориальных зон учтены границы:

- градостроительных зон деревни (по Генеральному плану);
- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определённых Генеральным планом деревни;
- существующего землепользования;
- естественных границ 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 – пойма р. Ключ

А 1.2 – территории защитных, санитарно-защитных зон

**А 2** – рекреационные:

А 2.1 – парки, скверы, бульвары

А 2.2 – объекты физкультуры и спорта

**Б** – общественные – деловые:

Б 1 – многофункциональные

Б 2 – учебные (учреждений общего образования)

Б 3 – лечебные

**В** – жилые:

В 1 – усадебной и коттеджной застройки

В 2 – блокированной застройки

**Г** – производственные

Г 1 – промышленные и коммунально-складские

**Е** – сельско-хозяйственные

Е 1 – ведение личного подсобного хозяйства

**К** – инженерной и транспортной инфраструктур:

К 1 – магистральные улицы и дороги, основные улицы в застройке

К 2 – в/в ЛЭП – 10 кВ

К 3 – межпоселковый газопровод

К 4 – водопроводные сооружения

Примечание:

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

01 01 01 В 1

вид территориальной зоны

№ территориальной зоны

№ градостроительной зоны по «Схеме функционального зонирования»

№ планировочного района (по Генеральному плану)

## 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 поймы ручья Ключ, а также территории защитных, санитарно-защитных зон.

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

**А 1.1** – пойма р.Ключ

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

**А 1.1** ПОЙМА р. КЛЮЧ

**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 поймой ручья Ключ.

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

## **A1.2 ТЕРРИТОРИИ ЗАЩИТНЫХ, 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, а для предприятий I и II класса опасности – как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения» (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 2.2.1/2.1.1.1200-03. 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.

## **A 2 РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ**

В состав рекреационных зон включены зоны в границах территорий, занятых парками, скверами, бульварами, а также в границах территорий, предназначенных для 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.:

**A 2.1** парки, скверы, бульвары

**A 2.2** объекты физкультуры и спорта

**A 2.1 ПАРКИ,СКВЕРЫ, БУЛЬВАРЫ**

**A 2.2 ОБЪЕКТЫ ФИЗКУЛЬТУРЫ И СПОРТА**

**Зоны A2.1, A2.2** 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 площадки отдыха и игр
- 1.4 павильоны
- 1.5 зрелищные сооружения
- 1.6 спортивные сооружения и объекты рекреации
- 1.7 аттракционы
- 1.8 малые архитектурные формы
- 1.9 общественные туалеты

## 2. Условно разрешенные виды использования

- 2.1 объекты культа

## 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 одновременных 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

### 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.

## **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** – многофункциональные

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

**Б 3** – лечебные

### **Б 1 МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНАЯ**

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

- 1.1 объекты административно-делового назначения
- 1.2 объекты торгово-развлекательного назначения
- 1.3 объекты культурно-зрелищного назначения
- 1.4 объекты спортивно-зрелищного назначения
- 1.5 объекты лечебно-профилактических учреждений
- 1.4 объекты социально-бытового назначения
- 1.7 общеобразовательные, дошкольные и внешкольные учреждения
- 1.8 объекты религиозного назначения
- 1.9 гостиницы, общежития
- 1.10 объекты жилой застройки

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

1.12 предприятия общественного питания

1.13 скверы, бульвары

## 2. Условно разрешенные виды использования

2.1 инженерно-транспортные сооружения

2.2 улично-дорожная сеть

2.3 объекты коммунального хозяйства

## 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 2.4.1.1249-03 и 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

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

- 3.1 места парковки легковых автомобилей – из расчета 1 машино-место на 20 мест/на 20 посещений в смену поликлиник
- 3.2 объекты культуры  
(на территории лечебно-профилактических учреждений не допускается размещение не связанных с ними зданий и сооружений (Пособие по проектированию учреждений здравоохранения к СНиП 2.08.02-89, раздел 1 «Общие положения. Инженерное оборудование»).

#### **ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА**

Показатели	Параметры
1. Минимальное расстояние: – от зданий поликлиники, женской	не менее 15м

консультации и диспансеров без стационара до красных линий и жилых зданий	
2. Минимальные расстояния между отдельными зданиями, сооружениями на участке лечебно-профилактического учреждения	в соответствии с требованиями СП 42.1333.2011 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.

ВИД ЖИЛОЙ ЗОНЫ:

**В 1** – усадебной и коттеджной застройки

### 1. Основные виды разрешенного использования

- 1.1 отдельно стоящие жилые дома усадебного типа и коттеджи на одну семью с приусадебными участками
- 1.2 индивидуальные жилые дома блокированного типа
- 1.3 дошкольные и общеобразовательные учреждения
- 1.4 предприятия общественного питания и торговли общей площади не более 300 кв. м

### 2. Условно разрешенные виды использования

- 2.1 объекты культа
- 2.2 кабинеты практикующих врачей, центры народной и др. медицины, амбулатории, аптеки
- 2.3 помещения для занятий физкультурой, спортплощадки
- 2.4 библиотеки
- 2.5 почтовые отделения, телефон
- 2.6 мастерские по ремонту и обслуживанию легковых автомобилей

- 2.7 ветлечебницы без постоянного содержания животных
- 2.8 опорный пункт охраны порядка
- 2.9 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 объекты обеспечивающие противопожарные мероприятия.  
для односемейных обособленных жилых домов: встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 2 легковых а/м на 1 участок
- 3.7 улично-дорожная сеть
- 3.8 благоустройство и озеленение

## **В 2 – ЗОНА БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ**

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

- 1.1 индивидуальные жилые дома блокированного типа
- 1.2 дошкольные и общеобразовательные учреждения
- 1.3 аптеки
- 1.4 объекты социально-бытового обслуживания населения, не требующие устройства санитарных разрывов
- 1.5 объекты медицинского обслуживания без стационара
- 1.6 объекты связи и расчётно-кассового назначения
- 1.7 предприятия общественного питания и торговли общей площади не более 300 кв. м

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

- 2.1 объекты культуры
- 2.2 кабинеты практикующих врачей, центры народной и др. медицины, амбулатории, аптеки
- 2.3 помещения для занятий физкультурой, спортплощадки
- 2.4 библиотеки
- 2.5 почтовые отделения, телефон

- 2.6 мастерские по ремонту и обслуживанию легковых автомобилей
- 2.7 ветлечебницы без постоянного содержания животных
- 2.8 опорный пункт охраны порядка
- 2.9 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 объекты обеспечивающие противопожарные мероприятия.
- для односемейных обособленных жилых домов: встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 2 легковых а/м на 1 участок
- 3.7 улично-дорожная сеть
- 3.8 благоустройство и озеленение

#### ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

Показатели	Параметры	Обоснование
1. Для жилых домов усадебного типа площадь участка (включая площадь застройки), м <sup>2</sup> максимальная минимальная  Для жилых домов блокированного типа (включая площадь застройки), м <sup>2</sup> -"- -"-	2000 400  400 200	
2. Минимальное расстояние между фронтальной границей участка и основным строением, м: в сохраняемой застройке при реконструкции и новом строительстве	по сложившейся линии застройки 3-5	СП 30-102-99, табл.1
3. Минимальное расстояние от границ земельного владения до строений, а также между строениями, м: - от границ соседнего участка до:		-"- -"

основного строения

<p>– постройки для содержания скота и птицы и 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</p> <p>– от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений на участке</p>	3	–”–
	4	–”–
	1	в соответствии техрегламентом ФЗ– 123, гл. 16, табл. 11, и
	6–15	СП 30–102–99
4. 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 землеуладения до строений определяется, исходя из целевого назначения постройки (помещения) со стороны границы соседнего землеуладения.

3. Коэффициент застройки территории:

- для жилых домов усадебного типа – 0,2
- для жилых домов блокированного типа – 0,4

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: шпиль, башни, флаштоки – 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\*)

## **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.

ВИД ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ЗОНЫ: Г 1 – промышленная и коммунально-складская зона

### **Г 1 ПРОМЫШЛЕННАЯ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКАЯ ЗОНА**

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

- 1.1 Производственная (промышленная, коммунально-складская) деятельность, коммунальное инженерно-техническое обеспечение (размещение новых, эксплуатация существующих) V класса опасности
- 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 культуры
- 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 СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Зоны сельскохозяйственного использования – территории, занятые пашнями, многолетними насаждениями, огородами, тепличными хозяйствами, питомниками, личными подсобными хозяйствами сельскохозяйственного назначения, оранжереями, зданиями, строениями, сооружениями сельскохозяйственного назначения для ведения непредпринимательской деятельности.

**Е 1** – зона ведения личного подсобного хозяйства

#### **1. Основные виды разрешённого использования**

- 1.1. выращивание сельскохозяйственных культур, цветов
- 1.2. содержание сельскохозяйственных животных, птиц
- 1.3. строительство индивидуальных жилых домов для семей, ведущих хозяйственную деятельность
- 1.4. строительство бытовых, хозяйственных и др. зданий, строений, сооружений\*

#### **3. Вспомогательные виды разрешённого использования**

- 3.1. улично-дорожная сеть

3.2 инженерно-технические объекты: котельные, ГРП, ТП, КНС и объекты обеспечивающие противопожарные мероприятия.

3.3 для одноквартирных обособленных жилых домов: встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 2 легковых а/м на 1 участок

3.4 благоустройство и озеленение.

Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Минимальный размер участка, кв. м	Максимальный размер участка, кв. м	Минимальный отступ от границ участка (типичной улицы), м	Коэффициент застройки (максимальное значение)	Коэффициент озеленения (минимальное значение)	Этажность
400	1500	-	-	-	-

Примечание: (-) – в соответствии с нормами технического регулирования.

Примечание: к п. 1.4 – Строительство с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

## 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 – магистральные улицы и дороги, основные улицы в застройке

К 2 – в/в ЛЭП – 10 кВ

К 3 – межпоселковый газопровод

К 4 – водопроводные сооружения

### К 1 ЗОНА МАГИСТРАЛЬНЫХ УЛИЦ И ДОРОГ, ОСНОВНЫХ УЛИЦ В ЗАСТРОЙКЕ

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

– основных улиц в застройке: главные улицы – 30 м; второстепенные – 20–25 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 2 ЗОНА ВОЗДУШНЫХ В/В ЛЭП – 10 кВ

Воздушные в/в линии электропередач 10 кВ с зонами санитарного разрыва по 10 м в обе стороны от крайних проводов.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, занятые линейными объектами. Использование земель, входящих в охранную зону, в иных целях – по согласованию с предприятием, в ведении которых находятся 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 3 ЗОНА МЕЖПОСЕЛКОВОГО ГАЗОПРОВОДА

В зону К 3 входят:

1.1 трубопроводы, транспортирующие газ

1.2 зона санитарного разрыва трубопроводов – 10 м в обе стороны, считая от осей крайних трубопроводов

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, занятые линейными объектами. Использование земель, входящих в данную зону, в иных целях – по согласованию с предприятием трубопроводного транспорта.

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 ВОДОПРОВОДНЫХ СООРУЖЕНИЙ

Водопроводные сооружения с защитной полосой шириной 30 м от участка.

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).

### **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 деревни:

- защитная полоса водопроводных сооружений деревни шириной 30 м;
- водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы водных объектов шириной 50 м;
- санитарно-защитные зоны от предприятий;
- противопожарные расстояния от границ усадебной застройки до лесных массивов
- не менее 15 м.

Границы этих зон отображены на чертеже «Карта градостроительного зонирования территории. Схема границ зон с особыми условиями использования территории деревни».