НОРМАТИВНЫЙ ПРАВОВОЙ АКТ

|  |
| --- |
|  |

ПОСЕЛОК СЕВЕРНЫЙ КРЕМЕНКУЛЬСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ СОСНОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

**Правила землепользования и застройки**

ТОМ II

**г. Челябинск 2013 г.**

# СОДЕРЖАНИЕ

**Состав работы**..............................................................................................................................**4**

**Общая часть**.................................................................................................................................**5**

*Карта градостроительного зонирования территории. Карта границ зон с особыми условиями использования территории.*………..……………………......***7***

1. **Виды территориальных зон**....................................................................................................**8**
2. **Характеристика территориальных зон, градостроительные регламенты**...................**9**

**А**. Рекреационные территории..............................................................................................**10**

**Б**. Общественно-деловые зоны.............................................................................................**11**

**В**. Жилые зоны........................................................................................................................**13**

**Г**. Производственные зоны ...................................................................................................**16**

**К**. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры.....................................................**18**

1. **Зоны с особыми условиями использования территории**.................................................**21**

**Документация.**..............................................................................................................................**22**

# ОБЩАЯ ЧАСТЬ

«Правила землепользования и застройки пос. Северный» выполнены по заказу Администрации Сосновского муниципального района Челябинской области на основании Распоряжения №254 от 21.05.2014г.

«Карта градостроительного зонирования территории иградостроительные регламенты»разработаны на территорию поселка в пределах проектной черты.

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

Текстовая часть включает:

1. Виды и характеристики территориальных зон
2. 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 включает чертеж:

•Карта градостроительного зонирования территории. Карта границ зон с особыми условиями использования территории (М 1:5 000).

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ (в соответствии с Градостроительным одексом РФ, статья 1)

**Правила землепользования и застройки –** документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации – городов федерального значения Москвы и СанктПетербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

**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, 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 параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Зоны с особыми условиями использования территорий –** охранные, санитарнозащитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Красные линии –** линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты).

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), создает условия для привлечения инвестиций путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**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.

7

# ВИДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

Принцип построения территориальных зон базируется на «Планировочной структуре» и «Схеме функционального зонирования территории» Генерального плана населенного пункта.

В соответствии со статьей 34 Градостроительного кодекса РФ границы территориальных зон устанавливаются по:

линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений,

границам существующих земельных участков,

границам населенного пункта,

естественным границам природных объектов.

При установлении территориальных зон необходимо учитывать:

−возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

−границы функциональных зон и параметры их планируемого развития, определенные

Генеральным планом населенного пункта;

−сложившуюся планировку территории и существующее землепользование; предотвращение возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

Вид территориальной зоны устанавливается по выраженной преобладающей функции ее градостроительного использования.

В дальнейшем, по мере выполнения проектов планировки, проектов межевания отдельных элементов структуры населенного пункта, необходим переход на Градостроительное зонирование в М 1:500 с уточнением (изменением) границ территориальных зон и градостроительных регламентов.

С целью создания наиболее благоприятной среды проживания в населенном пункте Правилами предусмотрено градостроительное зонирование территории на определенное число территориальных зон с установленными границами. Для всех видов зон устанавливаются градостроительные регламенты, где прописываются основные, условноразрешенные и вспомогательные основным виды разрешенного использования территории.

На карте градостроительного зонирования территории поселка Северный выделены следующие виды территориальных зон:

**РЕКРЕАЦИОННЫЕ (А):**

-ОЗЕЛЕНЕНИЕ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ (ПАРКИ,СКВЕРЫ, БУЛЬВАРЫ) - А1,

–ЗОНА ОЗЕЛЕНЕНИЯ ПРИБРЕЖНЫХ ТЕРРИТОРИЙ-(А2),

–ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ- (А3),

–ЗОНА ОЗЕЛЕНЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЯЕНИЯ -(А4);

**ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ (многофункциональные) (Б);**

-ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ОБЪЕКТАМИ АДМИНИСТРАТИВНОГО, ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ –(Б1)

* ОБЪЕКТОВ ОБЩЕГО ОБРАЗОВАНИЯ (Б2);

**ЖИЛЫЕ (В):**

* УСАДЕБНОЙ И КОТТЕДЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ (В1),
* БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ (В2),

**ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ (Г):**

**ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т-1):**

# ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН,ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Состав территориальных зон определен в соответствии со статьей 35 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

На все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границы одной территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования, определен свой градостроительный регламент.

Градостроительные регламенты установлены в соответствии со статьей 36 Градостроительного Кодекса Российской Федерации с учетом:

* фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны,
* функциональных зон и характеристик их планируемого развития,
* видов территориальных зон,
* требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

Действие указанных регламентов не распространяется на земельные участки: в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством РФ об охране культурного наследия; в границах территорий общего пользования; на территориях, предназначенных для размещения линейных объектов или занятых линейными объектами; а также предоставленные для добычи полезных ископаемых (часть 4 ст. 36

Градостроительного Кодекса).

Следовательно, на земельные участки улично - дорожной сети, проходящей по территориям общего пользования, градостроительные регламенты не распространяются.

Согласно части 6 статьи 36 Градостроительного Кодекса градостроительные регламенты так же 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), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

# А. РЕКРЕАЦИОННЫЕ ТЕРРИТОРИИ

Рекреационные территории предназначены для обеспечения экологической безопасности среды жизнедеятельности, сохранения природной среды, для организации мест отдыха населения, туризма, осуществления физкультурно-оздоровительной, спортивной и культурно - досуговой деятельности населения.

На территории поселка Северный в составе зон рекреационного назначения выделены следующие зоны:

**А1 - Озеленения общего пользования (парки, скверы, бульвары);**

**А2- Зона прибрежных территорий;**

**А3 - Водных объектов;**

**А4 – Зона озеленения санитарно-защитных территорий .**

# А1. ЗОНА ОЗЕЛЕНЕНИЯ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ (парки, скверы, бульвары)

Зона А1 предназначена для организации мест массового отдыха населения. В указанной зоне возможно размещение крупных спортивных сооружений и объектов, развлекательных комплексов, аттракционов, многофункциональных учреждений культуры и искусства, летних театров, дискотек, кинотеатров, пляжей, организация территорий для отдыха и прогулок.

Зона предназначена для поддержания баланса открытых и застроенных пространств в использовании территорий, кратковременного отдыха населения. Территория зоны или ее части может быть при необходимости переведена в иные территориальные зоны при соблюдении процедур внесения изменений в Правила землепользования и застройки. Последующее использование территории зоны или ее частей может быть определено при условии недопущения ухудшения условий проживания и состояния окружающей среды. Изменение назначения зоны или ее частей не должно вступать в противоречие с режимом использования территории прилегающих зон.

назначения;

- объекты хранения автотранспорта.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: коэффициент площади озеленения не должен быть менее 0,7 (расчет данного коэффициента предоставляется для данной зоны в целом и каждого земельного участка в отдельности) и в соответствии с нормами технического регулирования.

**А2. ЗОНА ПРИБРЕЖНЫХ ТЕРРИТОРИЙ**

Зона предназначена для обеспечения экологической безопасности среды жизнедеятельности и сохранения природной среды.

Основные виды разрешенного использования:

- все виды озеленения, в том числе защитные древесно-кустарниковые полосы;

- пляжи;

- площадки аттракционов;

- спасательные и лодочные станции;

- питомники растений;

- спортивные площадки.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- дорожно-тропиночная сеть, тротуары, велосипедные дорожки;

- объекты инженерной инфраструктуры.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты общественного питания;

- спортивные объекты без зрителей;

- клубы парусного и водомоторного спорта;

- объекты рыболовного хозяйства;

- объекты водоснабжения и водозаборные сооружения;

- объекты гидротехнических сооружений.

- общественные туалеты.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: коэффициент площади озеленения не должен быть менее 0,6 (расчет данного коэффициента предоставляется для данной зоны в целом и каждого земельного участка в отдельности) и в соответствии с нормами технического регулирования.

# А3. ЗОНА ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ

В границу зоны А3 включается территория озера, находящегося в населенном пункте.

Рекреационные зоны (А1, А2, А3) являются территориями общего пользования, градостроительные регламенты на них не распространяются. Режим использования территорий общего пользования определяется действующим законодательством, в том числе нормативными актами органов местного самоуправления.

# А4. ЗОНА ОЗЕЛЕНЕНИЯ САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫХ ЗОН

Санитарно-защитные зоны производственных и других объектов выполняют средозащитные функции. В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, утвержденным постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.07.2007 № 74, в пределах указанных зон не допускается размещать жилую застройку, ландшафтнорекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, колективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а так же других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания. Минимальная площадь озеленения санитарно-защитных зон принимается в зависимости от ширины зоны в %. Со стороны жилых и общественно-деловых зон предусматривается полоса древесно-кустарниковых насаждений - ширина нормируется в соответствии с п. 8.6. СП 42.13330.2011.

1. **Основные виды разрешенного использования:**
   1. Защитные древесно-кустарниковые полосы, озелененные территории (в соответствии с п. 8.6 СП 42.13330.2011);
   2. Прокладка инженерных коммуникаций;
   3. Объекты дорожного сервиса;

1.4. Улично-дорожная сеть.

1. **Условно разрешенные виды использования:**
   1. Торговые объекты

2.3. Остановочные павильоны, места для остановки транспорта — местные уширения, карманы.

1. **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

3.1.Общественные туалеты.

## ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

Параметры строительства определяются документацией по планировке территории, действующим СП 42.13330.2011, законодательными и нормативными документами, приведенными в приложении «А» СП 42.13330.2011, а также другими федеральными, региональными и местными градостроительными нормативами.

Санитарно-защитное озеленение автодороги выполняет средозащитные функции. В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, утвержденным постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.07.2007 № 74, в пределах указанных зон не допускается размещать жилую застройку, ландшафтно - рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а так же других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания. Согласно СП 42.13330.2011 со стороны жилой и общественной застройки, садоводческих товариществ следует предусматривать полосу зеленых насаждений шириной не менее 10 м. Для транзитных автомобильных дорог общей сети необходимо предусматривать мероприятия по обеспечению безопасности движения пешеходов и местного транспорта, а также по выполнению экологических и санитарно-гигиенических требований к застройке.

1. **Основные виды разрешенного использования:**
   1. Защитные древесно-кустарниковые полосы, озелененные территории (в соответствии с п. 8.6 СП 42.13330.2011);
   2. Прокладка инженерных коммуникаций;
   3. Объекты дорожного сервиса;
   4. Улично-дорожная сеть.
2. **Условно разрешенные виды использования:**
   1. Торговые объекты
   2. Остановочные павильоны, места для остановки транспорта — местные уширения, карманы.
3. **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

3.1.Общественные туалеты.

## ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

Параметры строительства определяются документацией по планировке территории, действующим СП 42.13330.2011, законодательными и нормативными документами, приведенными в приложении «А» СП 42.13330.2011, а также другими федеральными, региональными и местными градостроительными нормативами.

# Б. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

# Б1. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ОБЪЕКТАМИ АДМИНИСТРАТИВНОГО, ДЕЛОВОГО,ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов

здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунальнобытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научноисследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан. Также в состав общественно-деловых зон могут включаться объекты капитального строительства в виде жилых домов, гостиниц, подземных и многоэтажных гаражей.

1. **Основные виды разрешенного использования:**
   1. Административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
   2. Жилые здания разных типов со встроенно-пристроенными объектами обслуживания (с размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения);
   3. Учреждения внешкольного образования;
   4. Культурно-досуговые центры многофункциональные или целевого назначения (в т.ч.: танцзалы, дискотеки, театры, кинотеатры, клубы, центры общения и досуговых занятий для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых;
   5. Концертные залы, театры-студии;
   6. Информационные, компьютерные центры, интернет-кафе;
   7. Библиотеки, архивы;
   8. Спортивные клубы, спортивные залы и площадки, спортивные комплексы, бассейны;
   9. Музеи, выставочные залы, картинные галереи;
   10. Художественные магазины-салоны, лавки сувениров, центры народных ремесел, кустарные мастерские;
   11. Культовые объекты;
   12. Гостиницы, общежития, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;
   13. Объекты здравоохранения, ФАПы, аптеки\*;
   14. Объекты социального обеспечения;
   15. Негосударственные медицинские офисы;
   16. Банно-оздоровительные комплексы;
   17. Банки, отделения банков, иные финансовые организации;
   18. Предприятия торговли: торговые центры, демонстрационные залы, магазины без ограничения профиля или ассортимента и т. д.;
   19. Предприятия общественного питания (рестораны, столовые, кафе, закусочные, бары);
   20. Рынки;
   21. Объекты бытового обслуживания: приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания, пошивочные ателье, мастерские по ремонту;
   22. Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, междугородние переговорные пункты;
   23. Юридические учреждения: нотариальные и адвокатские конторы, юридические консультации;
   24. Печать, пресса, рекламные агентства;
   25. Научные, проектные и строительные организации, кроме биологических и промышленных лабораторий, являющихся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека;
   26. Отделения, участковые пункты милиции и пункты охраны общественного порядка;
   27. Улично-дорожная сеть.
2. **Условно разрешенные виды использования:**
   1. Объекты производственного назначения, осуществляющие обслуживание населения, встроенные или пристроенные, без производственной территории, экологически безопасные;
   2. Блокированные с малыми участками, индивидуальные жилые дома с участками;
   3. Общежития;
   4. Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
   5. Объекты автосервиса, автомойки, АЗС;
   6. Многопрофильные учреждения дополнительного образования, требующие выделения обособленного участка.
3. **Вспомогательные виды разрешенного использования:**
   1. Объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для эксплуатации зданий

(КНС, ТП, ГРП, котельные и др.);

* 1. Парковки перед объектами обслуживания;
  2. Для жилых единиц площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;
  3. Аллеи, скверы, бульвары, скульптуры и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна;

3.5. Автостоянки временного и постоянного хранения;

3.6. Общественные туалеты.

## ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

Параметры строительства определяются документацией по планировке территории, действующим СП 42.13330.2011, законодательными и нормативными документами, приведенными в приложении «А» СП 42.13330.2011, а также другими федеральными, региональными и местными градостроительными нормативами.

# Б2. ЗОНА ОБЪЕКТОВ ОБЩЕГО ОБРАЗОВАНИЯ

1. **Основные виды разрешенного использования:**
   1. Детские сады, начальные и общеобразовательные школы;
   2. Открытые и крытые спортплощадки и сооружения (спортивные залы, плавательные бассейны, стадионы, игровые территории);
   3. Хозяйственная зона;
   4. Ограждение участка и полоса зеленых насаждений вдоль забора;
   5. Улично-дорожная сеть.
2. **Условно разрешенные виды использования:**

1.1. Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками.

1. **Вспомогательные виды разрешенного использования:**
   1. **У**чебно-производственные корпуса и мастерские с хозяйственными участками;
   2. Библиотеки, архивы, информационные центры, компьютерные центры;
   3. Участковые пункты милиции, пункты охраны правопорядка;
   4. Пункты оказания первой медицинской помощи, медицинские кабинеты;
   5. Детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
   6. Физкультурно-оздоровительные комплексы спортзалы, бассейны;
   7. Парковки перед учебными заведениями и объектами обслуживания;
   8. Объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для эксплуатации зданий;
   9. Аллеи, скверы, сады, бульвары, скульптуры и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

## ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

Параметры строительства определяются документацией по планировке территории, действующим СП 42.13330.2011, законодательными и нормативными документами, приведенными в приложении «А» СП 42.13330.2011, а также другими федеральными, региональными и местными градостроительными нормативами.

# В. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Жилые зоны предназначены для организации благоприятной, удобной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным, бытовым и другим потребностям. В составе жилых зон в населенных пунктах возможно выделение застройки индивидуальными, малоэтажными, среднеэтажными, многоэтажными жилыми домами, а также зон жилой застройки иных видов.

Согласно Градостроительному кодексу, также в жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий и сооружений, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду (промышленных, коммунальных и складских объектов, для которых не требуется установление санитарнозащитных зон), территории для ведения садоводства и дачного хозяйства.

Картой градостроительного зонирования поселка Северный предусмотрено выделение следующих видов жилых зон:

**В1 — застройки малоэтажными жилыми домами усадебного и коттеджного типа;**

**В2 — застройки малоэтажными жилыми домами блокированного типа;**

# В1 — ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ УСАДЕБНОГО И КОТТЕДЖНОГО ТИПА

1. **Основные виды разрешенного использования:**
   1. Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками;
   2. Учреждения общего образования (детские сады, начальные и общеобразовательныешколы);
   3. Улично-дорожная сеть.
2. **Условно разрешенные виды использования:**
   1. Блокированные дома;
   2. Культовые объекты;
   3. Негосударственные медицинские офисы;
   4. Небольшие гостиницы, пансионаты;
3. **Вспомогательные виды разрешенного использования:**
   1. Объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для эксплуатации зданий

(котельные, ГРП, ТП и др.);

* 1. Надомные виды деятельности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;
  2. Встроенные или отдельно стоящие стоянки для легковых автомобилей, мотоциклов, мопедов (для односемейных обособленных жилых домов);
  3. Площадки для сбора твердых бытовых отходов;
  4. Объекты торгово-бытового назначения повседневного пользования, павильоны торговли и обслуживания населения;
  5. Учреждения здравоохранения, ФАПы;
  6. Помещения для занятий спортом, спортплощадки;
  7. Библиотеки, залы, клубы, центры общения и досуговых занятий;
  8. Почтовые отделения, телефон;
  9. Опорный пункт охраны порядка;
  10. Ветеринарные приемные пункты (без содержания животных).

## ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

Параметры строительства определяются документацией по планировке территории, действующим СП 42.13330.2011, законодательными и нормативными документами, приведенными в приложении «А» СП 42.13330.2011, а также другими федеральными, региональными и местными градостроительными нормативами.

# В2 — ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ БЛОКИРОВАННОГО ТИПА

1. **Основные виды разрешенного использования:**
   1. Блокированная застройка;
   2. Учреждения общего образования (детские сады, начальные и общеобразовательные школы);
   3. Улично-дорожная сеть.

1. **Условно разрешенные виды использования:**
   1. Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками;
   2. Культовые объекты;
   3. Негосударственные медицинские офисы;
   4. Небольшие гостиницы, пансионаты;
2. **Вспомогательные виды разрешенного использования:**
   1. Объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для эксплуатации зданий

(котельные, ГРП, ТП и др.);

* 1. Надомные виды деятельности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;
  2. Встроенные или отдельно стоящие стоянки для легковых автомобилей, мотоциклов, мопедов;
  3. Площадки для сбора твердых бытовых отходов;
  4. Объекты торгово-бытового назначения повседневного пользования, павильоны торговли и обслуживания населения;
  5. Учреждения здравоохранения, ФАПы;
  6. Помещения для занятий спортом, спортплощадки;
  7. Библиотеки, залы, клубы, центры общения и досуговых занятий;
  8. Почтовые отделения, телефон;
  9. Опорный пункт охраны порядка;
  10. Ветеринарные приемные пункты (без содержания животных).

## ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

Параметры строительства определяются документацией по планировке территории, действующим СП 42.13330.2011, законодательными и нормативными документами, приведенными в приложении «А» СП 42.13330.2011, а также другими федеральными, региональными и местными градостроительными нормативами.

# Г. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ

Производственные зоны включают в себя коммунально-складские и производственные зоны. Коммунальные зоны включают в себя зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли. Производственные зоны включают зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду.

Градостроительным зонированием на территории поселка Северный предусмотрено выделение следующих зон:

Г1 - Производственные и коммунально-складские зоны Vкласса опасности

# Г1. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИЕ ЗОНЫ

# V КЛАССА ОПАСНОСТИ

Производственные и коммунально-складские зоны включают в себя зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду, коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли.

1. **Основные виды разрешенного использования:**
   1. Площадки производственных объектов V классов опасности;
   2. Коммунально-складские объекты различного профиля;
   3. Объекты коммунального, транспортного и бытового обслуживания населения (в том числе: объекты технической и инженерной инфраструктуры, санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, сооружения для временного и постоянного хранения транспортных средств, автозаправочные станции и т.д. )
   4. Объекты, связанные с целевым назначением зоны;
   5. Объекты оптовой торговли, рынки промышленных товаров;
   6. Станция технического обслуживания автомобилей, автомойки, автосалоны;
   7. Объекты пожарной охраны, пожарные депо;

1.8. Улично-дорожная сеть.

1. **Условно разрешенные виды использования:**
   1. Офисы и представительства;
   2. Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;
   3. Рынки промышленных товаров;
   4. Торговые комплексы;
   5. Объекты бытового обслуживания;
   6. Отдельно-стоящие РОВД, отделы ГИБДД, отделения,участковые пункты милиции;
   7. Ветеринарные лечебницы с содержанием животных, виварии, питомники, кинологические центры, пункты передержки животных.

**3. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* 1. Многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
  2. Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации, связанные с основным производством;
  3. .Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия (в случае соблюдения санитарных норм);
  4. Предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), непосредственно связанные с обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
  5. Аварийно-диспетчерские службы;
  6. Пункты оказания первой медицинской помощи;
  7. Объекты технической и инженерной инфраструктуры;
  8. Зеленые насаждения ограниченного использования;
  9. Общественные туалеты.

## ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

Параметры строительства определяются документацией по планировке территории, действующим СП 42.13330.2011, законодательными и нормативными документами, приведенными в приложении «А» СП 42.13330.2011, а также другими федеральными, региональными и местными градостроительными нормативами.

**Примечание:** Размещение новых объектов, предприятий и эксплуатация существующих объектов возможны при условии разработки проекта обоснования размера санитарно-защитной зоны в установленном порядке.

**ВИДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН, ДЛЯ КОТОРЫХ НЕ УСТАНАВЛИВАЮТСЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры предназначены для размещения и функционирования объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного и трубопроводного транспорта, связи, инженерного оборудования, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

**Т-1 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (МАГИСТРАЛЬНЫЕ УЛИЦЫ)**

**Т-2 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (УЛИЦЫ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ)**

# 3.ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Градостроительным кодексом РФ, СанПиН 2.1.4.1110-02 и СНиП II-04-2003г.

предусмотрены следующие ограничения на использование территорий населенных пунктов:

санитарно-защитные зоны;

специальные зоны (взрывоопасные, противопожарные, охранные зоны коммуникаций и сооружений);

водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы, береговые полосы общего пользования.

«Картой границ зон с особыми условиями использования территории поселка Северный определены следующие ограничения на использование:

Н-1 санитарно-защитные зоны производственных предприятий и коммунально-складских объектов,

Н-2 зона санитарного разрыва от автомобильной дороги,

Н-3 зона разрыва от инженерных коммуникаций.

Н-4 береговая полоса общего пользования водного объекта,

Н-5 прибрежная защитная полоса водного объекта,

Кроме того, проектом учтены:

зона санитарного разрыва от газопровода,

охранная зона в/в ЛЭП,

противопожарные расстояния от лесных массивов.

Вышеуказанные границы зон отображены на Карте градостроительного зонирования территории, Карте границ зон с особыми условиями использования территории М 1:5 000.