



АРХИКОМ

архитектурно-инженерная компания

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*

*Челябинск, 2015 г.*



АРХИКОМ

архитектурно-инженерная компания

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, 2015 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, средоохраны.

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:**

- многофункциональные
- 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

<i>Скверы</i>	<i>60</i>	<i>38</i>	<i>2</i>	<i>-</i>	<i>0,2</i>
<i>Бульвары</i>	<i>60</i>	<i>38</i>	<i>2</i>	<i>-</i>	<i>Ширина бульвара не менее, м: - по оси улиц – 18 - с одной стороны улицы – 10</i>

*\*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*

*1.6 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 индивидуальные жилые дома: усадебные и коттеджные

1.4 хозяйственная зона

1.5 зеленая зона

1.6 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 культа

(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 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 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 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*



**ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА**

<i>Показатели</i>	<i>Параметры</i>	<i>Обоснование</i>
<p>1. Для жилых домов <i>усадебного</i> типа <i>площадь участка (включая площадь застройки), м<sup>2</sup></i></p> <p align="center"><i>максимальная</i> <i>минимальная</i></p> <p>Для жилых домов <i>блокированного</i> типа (включая площадь застройки), м<sup>2</sup></p> <p align="center">-"- -"-</p>	<p>2000 400</p> <p>400 200</p>	
<p>2. Минимальное расстояние между фронтальной границей участка и основным строением, м: в <i>сохраняемой застройке</i> при <i>реконструкции и новом строительстве</i></p>	<p><i>по сложившейся линии застройки</i> 3-5</p>	<p>СП 30-102-99, табл.1</p>
<p>3. Минимальное расстояние от границ <i>землевладения до строений, а также между строениями, м:</i></p> <p>- от границ <i>соседнего участка до:</i></p> <p>- <i>основного строения</i></p> <p>- <i>постройки для содержания скота и птицы</i></p> <p>- <i>других построек: бани, гаража, сарая и др.</i></p> <p>- <i>окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (бани, гаража, сарая), расположенных на соседних земельных участках</i></p> <p>- от <i>основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений на участке</i></p>	<p>3</p> <p>4</p> <p>1</p> <p>6-15</p>	<p>-"- -" -" -"</p> <p>в соответствии <i>техрегламентом ФЗ-123, гл. 16, табл. 11, и СП 30-102-99</i></p>
<p>4. Минимальное расстояние от границ <i>приусадебных участков до лесных массивов</i></p>	<p>Не менее 15 м</p>	<p><i>Техрегламент, глава 16, ст.69</i></p>

*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 охраняемыми 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 – 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, дашни, 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\*)

## **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**

#### **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 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 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 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

3.4 благоустройство и озеленение.

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

<i>Минимальный размер участка, кв. м</i>	<i>Максимальный размер участка, кв. м</i>	<i>Минимальный отступ от границ участка (титульной улицы), м</i>	<i>Коэффициент застройки (максимальное значение)</i>	<i>Коэффициент озеленения (минимальное значение)</i>	<i>Этажность</i>
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:

#### **1. Береговая полоса р. Ключ – 5 м, пруда – 20 м.**

В соответствии со ст. 6 п. 6, п. 8 Водного кодекса РФ береговая полоса – полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования. Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водного объекта для передвижения и пребывания возле него, в т. ч. для осуществления любительского и спортивного рыболовства. Согласно статье 27 п. 8 Земельного кодекса РФ запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом РФ.

## **2. Водоохранная зона р. Ключ, пруда – 50 м.**

*В соответствии со ст. 65 п. 1, п. 15–17 Водного кодекса РФ водоохранными зонами являются территории, примыкающие к береговой линии морей, рек, ручьёв, каналов, озёр, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, для сохранения среды обитания водных биологических ресурсов.*

*В границах водоохранных зон запрещается использование сточных вод для удобрения почв; размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства; осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями; движение и стоянка транспортных средств, за исключением специально оборудованных мест с твёрдым покрытием; распашка земель, размещение отвалов, размываемых грунтов; выпас сельскохозяйственных животных.*

*В границах водоохранных зон допускается проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов, при условии оборудования сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод.*

## **3. Зона охраны источников водоснабжения – 30 м.**

*В соответствии с СанПиН 2.1.4.1110–02 Граница первого пояса устанавливается на расстоянии не менее 30 м от водозабора. Граница второго пояса ЗСО определяется гидродинамическими расчетами, исходя из условий, что микробное загрязнение, поступающее в водоносный пласт за пределами второго пояса, не достигает водозабора.*

## **4. Санитарно-защитная зона предприятий V класса опасности – 50 м;**

*В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200–03 Территория санитарно-защитной зоны предназначена для обеспечения снижения уровня воздействия до требуемых гигиенических нормативов по всем факторам воздействия за ее пределами; создания санитарно-защитного барьера между территорией предприятия (группы предприятий) и территорией жилой застройки; организации дополнительных озелененных площадей, обеспечивающих экранирование, ассимиляцию и фильтрацию загрязнителей атмосферного воздуха и повышение комфортности микроклимата.*

*Санитарно-защитная зона для предприятий V классов должна быть максимально озеленена – не менее 60% площади.*

*В СЗЗ не допускается размещение объектов для проживания людей. СЗЗ или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для*

*расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.*

#### ***5. охранный зона государственного лесного фонда – 15 м***

*На настоящий момент существует несколько требований по расстоянию от ГЛФ до зданий и сооружений:*

*- в соответствии с требованиями СП 4.13130.2013 расстояние от Лесопарков может быть установлено от 30 до 50 м. В соответствии с ФЗ 117 – до 100 м. В соответствии с СП 42.13330.2011 расстояние от ГЛФ устанавливается на основании ФЗ 123, в котором соответствующие статьи утратили силу.*

*- в настоящий момент, на основании информационного письма МЧС России № 19-2-3-2855 от 19.07.2012 принято решение об установлении минимального норматива, обозначенного в СНиП 2.07.01-89\*, что согласовано с Главным архитектором Сосновского района.*

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