



**ПК «ГОЛОВНОЙ ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ
ЧЕЛЯБИНСКГРАЖДАНПРОЕКТ»**

**ШИФР: 424-12-11
ЭКЗ. 1**

Э Т А П 2

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
поселка СЕВЕРНЫЙ
КРЕМЕНКУЛЬСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
СОСНОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ**

**(2 и 3 ЧАСТИ – КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ)**

**Генеральный заказчик: Администрация Сосновского муниципального района
Челябинской области**

Директор института

В. В. Кукарин

Главный архитектор института

А. Г. Буров

Начальник ОГП

А. А. Серебровский

Главный инженер проекта

А. М. Кожевников

Главный архитектор проекта

Е. Ю. Собенина

г. Челябинск 2013 г.

Работа выполнена в ПК «ГПИ Челябинскгражданпроект»**Ответственные исполнители по разделам:**

Специальность, Фамилия, И.О.	Разделы	Подпись
Инженеры: Кожевников А.М. Юдина Е.И. Воробьева И.Н. Архитекторы: Собенина Е.Ю.	2,3	
Архитектор: Собенина Е.Ю. Инженер: Воробьева И.Н.	Графическое оформление проекта	

СОДЕРЖАНИЕ

Состав работы	4
Общая часть	5
<i>Карта градостроительного зонирования территории. Карта границ зон с особыми условиями использования территории</i>	<i>7</i>
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
3. Зоны с особыми условиями использования территории	21
Документация	22

СОСТАВ РАБОТЫ

А. Часть первая – Текстовая часть

Правила землепользования и застройки поселка Северный Сосновского муниципального района Челябинской области (2 и 3 части – Карта градостроительного зонирования и градостроительные регламенты).

Б. Часть вторая – Карты:

Правила землепользования и застройки поселка Северный:

Карта градостроительного зонирования территории.

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

ОБЩАЯ ЧАСТЬ

«Правила землепользования и застройки пос. Северный (2 и 3 части – Карта градостроительного зонирования и Градостроительные регламенты)» выполнены по заказу Администрации Сосновского муниципального района Челябинской области в соответствии с Заданием № 1 на разработку градостроительной документации: «Корректировка генерального плана, правил землепользования и застройки поселка Северный».

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

Документы подготовлены на основе Генерального плана поселка Северный, разработанного ПК «Головной проектный институт Челябинскгражданпроект» в 2013 году (корректировка), в соответствии с действующими на момент разработки нормативными правовыми актами в области градостроительства.

«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 Кодексом 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 Санкт-Петербурга 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, санитарно-защитные 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.

Карта градостроительного зонирования территории

1. 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, условно-разрешенные и вспомогательные основные виды разрешенного использования территории.

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

РЕКРЕАЦИОННЫЕ (А):

- ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦИОННЫЕ (А1),
- ЗЕЛЕННЫХ НАСАЖДЕНИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ (ПАРКИ, СКВЕРЫ, БУЛЬВАРЫ) (А2),
- ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ (А3),
- СПОРТИВНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНАЯ ЗОНА (А4);

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ (многофункциональные) (Б);

ЖИЛЫЕ (В):

- УСАДЕБНОЙ И КОТТЕДЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ (В1),
- БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ (В2),
- ОБЪЕКТОВ ОБЩЕГО ОБРАЗОВАНИЯ (В3);

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ (Г):

-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИЕ (Г1),

-ОЗЕЛЕНЕНИЯ САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫХ ЗОН (Г2);

ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (К):

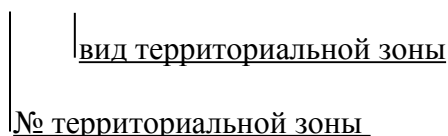
-СООРУЖЕНИЙ И КОММУНИКАЦИЙ ВНЕШНЕГО АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА (К1),

-ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИХ СООРУЖЕНИЙ (К2),

-ОЗЕЛЕНЕНИЯ САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫХ ЗОН (К3).

Примечание. На «Карте градостроительного зонирования территории» и в пояснительной записке принята следующая структура нумерации территориальных зон:

20 Б



2. 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:

A1 - Ландшафтно-рекреационные;

A2 - Зеленых насаждений общего пользования (парки, скверы, бульвары);

A3 - Водных объектов;

A4 - Спортивно-оздоровительная зона.

A1. ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ

Зона A1 предназначена для сохранения естественных природных ландшафтов, сохранения благоприятной экологической обстановки, а также для отдыха населения.

Примечание:

Ведение лесного хозяйства, а также использование, охрана, защита и воспроизводство лесов осуществляется в порядке, устанавливаемом органами государственной власти субъекта РФ в соответствии с Лесным кодексом РФ.

На территориях рекреационных зон не допускается рубка лесов и зеленых насаждений (кроме санитарных рубок), а также хозяйственная деятельность, отрицательно влияющая на экологическую обстановку и непосредственно не связанная с эксплуатацией объектов оздоровительного и рекреационного назначения.

A2. ЗОНА ЗЕЛЕННЫХ НАСАЖДЕНИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ (парки, скверы, бульвары)

Зона A2 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.

A3. ЗОНА ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ

В границу зоны A3 включается территория озера, находящегося в населенном пункте.

Рекреационные зоны (A1, A2, A3) 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. СПОРТИВНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНАЯ ЗОНА

Зона А4 предназначена для размещения крупных спортивных сооружений и объектов, баз отдыха, организации территорий для занятий спортом.

1. Основные виды разрешенного использования:

- 1.1. Спортивно-зрелищные сооружения и комплексы;
- 1.2. Специальные спортивно-развлекательные сооружения;
- 1.3. Лыжные спортивные базы;
- 1.4. Спортивные площадки;
- 1.5. Спортивные залы, стадионы;
- 1.6. Физкультурно-оздоровительные сооружения;
- 1.7. Пункты проката;
- 1.8. Гостиницы для спортсменов;
- 1.9. Базы отдыха;
- 1.9. Улично - дорожная сеть.

2. Условно разрешенные виды использования:

- 2.1. Объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для инженерно-технического снабжения объектов, расположенных за границами данной территории;

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 3.1. Объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для эксплуатации зданий и сооружений (КНС, ТП, ГРП, котельные и др.);
- 3.2. Административно-хозяйственные здания и сооружения, связанные с функционированием данной территории;
- 3.3. Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- 3.4. Предприятия общественного питания;
- 3.5. Объекты бытового обслуживания;
- 3.6. Парковки перед объектами обслуживания;
- 3.7. Автостоянки временного и постоянного хранения;
- 3.8. Отделения, участковые пункты милиции и пункты охраны общественного порядка;
- 3.9. 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.

Б. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ (многофункциональные)

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских 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:

- 1.1. Административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- 1.2. Жилые здания разных типов со встроенно-пристроенными объектами обслуживания (с размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения);
- 1.3. Учреждения внешкольного образования;
- 1.4. 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);
- 1.5. Концертные залы, театры-студии;
- 1.6. Информационные, компьютерные центры, интернет-кафе;
- 1.7. Библиотеки, архивы;
- 1.8. Спортивные клубы, спортивные залы и площадки, спортивные комплексы, бассейны;
- 1.9. Музеи, выставочные залы, картинные галереи;
- 1.10. Художественные магазины-салоны, лавки сувениров, центры народных ремесел, кустарные мастерские;
- 1.11. Культовые объекты;
- 1.12. Гостиницы, общежития, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;
- 1.13. Объекты здравоохранения, ФАПы, аптеки*;
- 1.14. Объекты социального обеспечения;
- 1.15. Негосударственные медицинские офисы;
- 1.16. Банно-оздоровительные комплексы;
- 1.17. Банки, отделения банков, иные финансовые организации;
- 1.18. Предприятия торговли: торговые центры, демонстрационные залы, магазины без ограничения профиля или ассортимента и т. д.;
- 1.19. Предприятия общественного питания (рестораны, столовые, кафе, закусочные, бары);
- 1.20. Рынки;
- 1.21. Объекты бытового обслуживания: приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания, пошивочные ателье, мастерские по ремонту;
- 1.22. Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, междугородние переговорные пункты;
- 1.23. Юридические учреждения: нотариальные и адвокатские конторы, юридические консультации;
- 1.24. Печать, пресса, рекламные агентства;
- 1.25. Научные, проектные и строительные организации, кроме биологических и промышленных лабораторий, являющихся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека;
- 1.26. Отделения, участковые пункты милиции и пункты охраны общественного порядка;
- 1.27. Улично-дорожная сеть.

2. Условно разрешенные виды использования:

- 2.1. Объекты производственного назначения, осуществляющие обслуживание населения, встроенные или пристроенные, без производственной территории, экологически безопасные;

- 2.2. Блокированные с малыми участками, индивидуальные жилые дома с участками;
- 2.3. Общежития;
- 2.4. Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- 2.5. Объекты автосервиса, автомойки, АЗС;
- 2.6. Многопрофильные учреждения дополнительного образования, требующие выделения обособленного участка.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 3.1. Объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для эксплуатации зданий (КНС, ТП, ГРП, котельные и др.);
- 3.2. Парковки перед объектами обслуживания;
- 3.3. Для жилых единиц площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;
- 3.4. 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.

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 санитарно-защитных зон), территории для ведения садоводства и дачного хозяйства.

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

- В1 — Усадебной и коттеджной застройки;**
- В2 — Блокированной застройки;**
- В3 — Объектов общего образования;**

В1 — ЗОНА УСАДЕБНОЙ И КОТТЕДЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ

1. Основные виды разрешенного использования:

- 1.1. Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками;
- 1.2. Учреждения общего образования (детские сады, начальные и общеобразовательные школы);
- 1.3. Улично-дорожная сеть.

2. Условно разрешенные виды использования:

- 2.1. Блокированные дома;
- 2.2. Культовые объекты;
- 2.3. Негосударственные медицинские офисы;
- 2.4. Небольшие гостиницы, пансионаты;

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 3.1. Объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для эксплуатации зданий (котельные, ГРП, ТП и др.);
- 3.2. Надомные виды деятельности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;
- 3.3. Встроенные или отдельно стоящие стоянки для легковых автомобилей, мотоциклов, мопедов (для односемейных обособленных жилых домов);
- 3.4. Площадки для сбора твердых бытовых отходов;
- 3.5. Объекты торгово-бытового назначения повседневного пользования, павильоны торговли и обслуживания населения;
- 3.6. Учреждения здравоохранения, ФАПы;
- 3.7. Помещения для занятий спортом, спортплощадки;
- 3.8. Библиотеки, залы, клубы, центры общения и досуговых занятий;
- 3.9. Почтовые отделения, телефон;
- 3.10. Опорный пункт охраны порядка;
- 3.11. 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 БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ

1. Основные виды разрешенного использования:

- 1.1. Блокированная застройка;
- 1.2. Учреждения общего образования (детские сады, начальные и общеобразовательные школы);
- 1.3. Улично-дорожная сеть.

2. Условно разрешенные виды использования:

- 2.1. Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками;
- 2.2. Культовые объекты;
- 2.3. Негосударственные медицинские офисы;
- 2.4. Небольшие гостиницы, пансионаты;

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 3.1. Объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для эксплуатации зданий (котельные, ГРП, ТП и др.);
- 3.2. Надомные виды деятельности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;
- 3.3. Встроенные или отдельно стоящие стоянки для легковых автомобилей, мотоциклов, мопедов;
- 3.4. Площадки для сбора твердых бытовых отходов;
- 3.5. Объекты торгово-бытового назначения повседневного пользования, павильоны торговли и обслуживания населения;
- 3.6. Учреждения здравоохранения, ФАПы;
- 3.7. Помещения для занятий спортом, спортплощадки;
- 3.8. Библиотеки, залы, клубы, центры общения и досуговых занятий;
- 3.9. Почтовые отделения, телефон;
- 3.10. Опорный пункт охраны порядка;
- 3.11. 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.

ВЗ. ЗОНА ОБЪЕКТОВ ОБЩЕГО ОБРАЗОВАНИЯ

1. Основные виды разрешенного использования:

- 1.1. Детские сады, начальные и общеобразовательные школы;
- 1.2. Открытые и крытые спортплощадки и сооружения (спортивные залы, плавательные бассейны, стадионы, игровые территории);
- 1.3. Хозяйственная зона;
- 1.4. Ограждение участка и полоса зеленых насаждений вдоль забора;
- 1.5. Улично-дорожная сеть.

2. Условно разрешенные виды использования:

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

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 3.1. Учебно-производственные корпуса и мастерские с хозяйственными участками;
- 3.2. Библиотеки, архивы, информационные центры, компьютерные центры;
- 3.3. Участковые пункты милиции, пункты охраны правопорядка;
- 3.4. Пункты оказания первой медицинской помощи, медицинские кабинеты;

- 3.5. Детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- 3.6. Физкультурно-оздоровительные комплексы спортзалы, бассейны;
- 3.7. Парковки перед учебными заведениями и объектами обслуживания;
- 3.8. Объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для эксплуатации зданий;
- 3.9. 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.

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,
- Г2 - Озеленения санитарно-защитных зон.

Г1. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИЕ ЗОНЫ

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:

- 1.1. Площадки производственных объектов IV, V классов вредности;
- 1.2. Коммунально-складские объекты различного профиля;
- 1.3. 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.);
- 1.4. Объекты, связанные с целевым назначением зоны;
- 1.5. Объекты оптовой торговли, рынки промышленных товаров;
- 1.6. Станция технического обслуживания автомобилей, автомойки, автосалоны;
- 1.7. Объекты пожарной охраны, пожарные депо;
- 1.8. Улично-дорожная сеть.

2. Условно разрешенные виды использования:

- 2.1. Офисы и представительства;
- 2.2. Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;
- 2.3. Рынки промышленных товаров;
- 2.4. Торговые комплексы;

- 2.5. Объекты бытового обслуживания;
- 2.6. Отдельно-стоящие РОВД, отделы ГИБДД, отделения,участковые пункты милиции;
- 2.7. Ветеринарные лечебницы с содержанием животных, виварии, питомники, кинологовические центры, пункты передержки животных.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 3.1. Многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
- 3.2. Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации, связанные с основным производством;
- 3.3. Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия (в случае соблюдения санитарных норм);
- 3.4. Предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), непосредственно связанные с обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- 3.5. Аварийно-диспетчерские службы;
- 3.6. Пункты оказания первой медицинской помощи;
- 3.7. Объекты технической и инженерной инфраструктуры;
- 3.8. Зеленые насаждения ограниченного использования;
- 3.9. 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.

Г2. 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, 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. 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:

- 1.1. Защитные древесно-кустарниковые полосы, озелененные территории (в соответствии с п. 8.6 СП 42.13330.2011);
- 1.2. Прокладка инженерных коммуникаций;
- 1.3. Объекты дорожного сервиса;
- 1.4. Улично-дорожная сеть.

2. Условно разрешенные виды использования:

2.1. Торговые объекты

2.3. 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.

К. 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.

На территории поселка Северный выделены следующие зоны:

К1 — Сооружений и коммуникаций внешнего автомобильного транспорта;

К2 — Инженерно-технических сооружений;

К3 — Озеленения санитарно-защитных зон.

К1. ЗОНА СООРУЖЕНИЙ И КОММУНИКАЦИЙ ВНЕШНЕГО ТРАНСПОРТА

1. Основные виды разрешенного использования:

1.1. Полотно автодороги;

1.2. Остановочные пункты;

1.5. Объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны (сооружения и устройства);

1.6. Искусственные сооружения (мосты, путепроводы, водопропускные трубы);

1.7. Автостанции, автовокзалы;

1.8. Санитарно-защитное озеленение.

2. Условно разрешенные виды использования:

2.1. Офисы, конторы;

2.2. Объекты связи;

2.3. Складские объекты;

2.4. Торговые павильоны;

2.5. Не капитальные объекты общественного питания;

2.6. Временные торговые объекты;

2.7. Иные объекты транспортной инфраструктуры;

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

3.1. Парковки перед объектами обслуживания;

- 3.2. Общественные туалеты;
- 3.3. Объекты инженерной инфраструктуры;

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.

К2. ЗОНА ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИХ СООРУЖЕНИЙ

1. Основные виды разрешенного использования:

- 1.1. Объекты инженерной инфраструктуры (в т.ч. системы водоснабжения и водоотведения, канализации, энергоснабжения, связи и др.);
- 1.2. Прокладка инженерных коммуникаций;
- 1.3. Санитарно-защитное озеленение;
- 1.4. Элементы внешнего благоустройства;

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.

К3. ЗОНА ОЗЕЛЕНЕНИЯ САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫХ ЗОН

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:

- 1.1. Защитные древесно-кустарниковые полосы, озелененные территории (в соответствии с п. 8.6 СП 42.13330.2011);
- 1.2. Прокладка инженерных коммуникаций;
- 1.1. Объекты дорожного сервиса;
- 1.2. Улично-дорожная сеть.

2. Условно разрешенные виды использования:

- 2.1. Торговые объекты

2.2. 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.

3.ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Градостроительным кодексом РФ, СанПиН 2.1.4.1110-02 и СНиП П-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:

- ✓ водоохранная зона водного объекта,
- ✓ прибрежная защитная полоса водного объекта,
- ✓ береговая полоса общего пользования водного объекта,
- ✓ I пояс санитарной охраны водопроводных сооружений,
- ✓ санитарно-защитные зоны производственных предприятий и коммунально-складских объектов,
- ✓ зона санитарного разрыва от автомобильной дороги,
- ✓ зона санитарного разрыва от газопровода,
- ✓ охранный 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.

ДОКУМЕНТАЦІЯ