

ООО «Предприятие Проект Плюс»

поселок САРГАЗЫ

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

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

**ЗАКАЗЧИК: АДМИНИСТРАЦИЯ СОСНОВСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ**

Директор

П. П. Бирюков

Главный инженер проекта

В. А. Панюшкин

**г. ЧЕЛЯБИНСК
2008 г.**

ОБЩАЯ ЧАСТЬ

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

Работа выполнена на основе Генерального плана пос. Саргазы, разработанного ООО «Предприятие ПРОЕКТ ПЛЮС» в 2008 г

Основные понятия

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

- **градостроительное зонирование** – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;
- **территориальные зоны** – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;
- **градостроительный регламент** – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Градостроительное зонирование «переводит» на правовой язык общие решения Генерального плана и тем самым обеспечивает его последовательную реализацию и внесение текущих изменений по установленным процедурам.

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

Текст включает:

- * виды и характеристику территориальных зон;
- * градостроительные регламенты (для всех видов зон) :
 - основные виды разрешенного использования (разрешенные «по праву» виды землепользования);
- условно разрешенные виды использования (разрешенные виды использования, сопутствующие основным видам землепользования);
 - вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними;
 - параметры разрешенного строительства на земельных участках.
 - ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Графическая часть – чертежи:

- пос. Саргазы. Карта градостроительного зонирования территории поселка, М 1:10 000;
- пос. Саргазы. Схема границ зон с особыми условиями использования территории поселка, М 1:10 000

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

1. ВИДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

Принцип построения территориальных зон базируется на «Планировочной структуре поселка» и «Схеме функционального зонирования территории поселка», выполненных в Генеральном плане поселка Саргазы. При установлении границ территориальных зон учтены границы:

- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом поселка;
- существующего землепользования;
- естественные границы природных объектов.
- Для каждой зоны предусмотрен набор конкретных регламентов, который распространяется на любые виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах одной территориальной зоны. В другой территориальной зоне соответственно действует другой набор регламентов. Проектом определены следующие виды территориальных зон:

А - природные, в т.ч. Природоохранные:

- А 1 леса озелененные территории санзащитных зон:
- А 2.1 санитарно-защитные зоны предприятий
- А 2.2 санитарно-защитные зоны федеральной дороги
- Природно-рекреационные:
- А 3 парки, скверы
- А 4 объекты физкультуры и спорта
- А 5 водоемы

Б- общественные – деловые

- Б 1 административно-деловые, торгово-бытовые, культурно- просветительные
- Б 2 лечебно-оздоровительные

В- жилые, в т.ч.:

- В 1.1 усадебной и коттеджной застройки
- В 1.2 2-3-этажной застройки
- В 1.3 многоэтажной застройки

Г – производственные

И – сельскохозяйственного использования

- И 1 пашни, огороды
- И 2 теплицы

К – инженерной и транспортной инфраструктур, в т.ч.:

- К 2** - зона федеральной автодороги
- К 3** - ВОЛС
- К 4** - магистральный газопровод, ГРС
- К 5** -в/в ЛЭП (с ПС)
- К 6** - магистральные водоводы
- К 7** – основные поселковые улицы
- К 8** - прочие поселковые улицы

Примечание:

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

01 07 В 1.1

- \ | - вид территориальной зоны
- \ | - № территориальной зоны
- \ - № градостроительной зоны по «Карте градостроительного зонирования»

2. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН, ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.

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.

Градостроительные регламенты не устанавливаются на городские леса, водные объекты общего пользования, земли водоохраных зон водных объектов, а также земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водохозяйственных сооружений, объектов, использование которых определяются в соответствии с федеральными законами.

А. ПРИРОДНЫЕ ЗОНЫ

В состав природных зон включены зоны в границах территорий, занятых лесами, парками, скверами, объектами физкультуры и спорта, водоемов, а также территории санитарно-защитных зон.

Природные зоны подразделяются на природоохранные и природно-рекреационные:

Природоохранные предназначены для обеспечения экологической безопасности среды жизнедеятельности, сохранения природной среды, для отдыха населения.

А 1– леса

А 2 - озелененные территории санитарно-защитных зон:

А 2.1 - санитарно-защитные зоны предприятий

А 2.2 - санитарно-защитные зоны федеральной автодороги

Природно-рекреационные предназначены для организации мест отдыха населения.

А 3 – парки, скверы

А 4 -объекты физкультуры и спорта

А 5 водоемы

А 1 ЛЕСА

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

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

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

А 2 ОЗЕЛЕНЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ САНИТАРНО – ЗАЩИТНЫХ ЗОН

Зона А.2 подразделяется на 2 зоны по назначению:

А 2.1 САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ ПРЕДПРИЯТИЙ

предназначены для уменьшения отрицательного влияния предприятий на селитебные территории.

1. Основные виды разрешенного использования

1.1 защитные древесно-кустарниковые полосы, озелененные территории

2. Условно разрешенные виды использования

- 2.1 автодороги
- 2.2 объекты торговли и общепита, предприятия бытового обслуживания

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

- 3.1 рубка ухода, санитарная рубка
- 3.2 тротуары, велосипедные дорожки
- 3.3 инженерные коммуникации и сооружения

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

А 2.2 САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АВТОДОРОГИ предназначены для уменьшения отрицательного влияния транспортных коммуникаций на селитебные территории.

1. Основные виды разрешенного использования

- 1.1 защитные древесно-кустарниковые полосы, озелененные территории

2. Условно разрешенные виды использования

- 2.1 объекты торговли и общепита, предприятия бытового обслуживания

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

- 3.1 рубка ухода, санитарная рубка
- 3.2 тротуары, велосипедные дорожки
- 3.3 инженерные коммуникации и сооружения
- 3.4 предприятия коммунально-складского назначения, транспортного обслуживания.

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

А.3 ПАРКИ, СКВЕРЫ А.4 ОБЪЕКТЫ ФИЗКУЛЬТУРЫ И СПОРТА

Зоны А 3, А 4 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
- 1.3 зрелищные сооружения
- 1.4 спортивные сооружения и объекты рекреации
- 1.5 аттракционы
- 1.6 малые архитектурные формы
- 1.7 общественные туалеты

2. Условно разрешенные виды использования

- 2.1 места парковки легковых автомобилей (из расчета 10 м-мест на 100 одновременных посетителей)
- 2.2 предприятия общественного питания
- 2.3 инженерно-технические объекты
- 2.4 объекты культа

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

- 3.1 пункты первой медицинской помощи
- 3.2 опорные пункты милиции
- 3.3 киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания
- 3.4 административно-хозяйственные здания и сооружения, связанные с эксплуатацией данных зон

ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

Зона	Баланс территории (%)			Максимальная высота здания
	Зеленые насаждения	Дорожки, площадки	Здания, сооружения	
Парки полифункциональные	80	17	3	*1
Парки специализированные	70	20	10	*1
Скверы, бульвары	60	38	2	-

*1 - устанавливается в процессе согласования.

А 5 ВОДНЫЕ ОБЪЕКТЫ

Зона А 5 объединяет водные объекты, предназначена для сохранения целостности экосистемы водных объектов. Режим использования водных объектов для определенных целей устанавливается федеральными законами в соответствии с водным Кодексом РФ.

Б. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов административно-деловой, коммерческой деятельности, объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, а также образовательных учреждений среднего и высшего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий и иных зданий, строений, сооружений и стоянок автомобильного транспорта и т. д.

Зона Б характеризуется многофункциональным использованием территории и подразделяется на 2 группы общественно-деловых зон:

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

Б 2 – лечебно-оздоровительные

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

1. Основные виды разрешенного использования

- 1.1 культурно-досуговые центры
- 1.2 библиотеки, архивы
- 1.3 информационные центры, компьютерные центры
- 1.4 музеи, выставочные залы, картинные галереи
- 1.5 концертные залы, театры-студии
- 1.6 гостиные для творческих встреч, творческие союзы
- 1.7 почтамт, телефон, телеграф
- 1.8 банки, отделения банков, иные финансовые организации
- 1.9 торговые центры, демонстрационные залы, магазины без ограничения профиля или ассортимента
- 1.10 художественные магазины-салоны, лавки сувениров, центры народных ремесел, кустарные мастерские
- 1.11 предприятия общественного питания
- 1.12 предприятия бытового обслуживания населения
- 1.13 сфера услуг для граждан (нотариальные конторы, юридические консультации)
- 1.14 гостиницы, общежития, дома приема гостей города
- 1.15 организации и учреждения управления, юстиции, общественные организации
- 1.16 офисы различных фирм, компаний, представительств
- 1.17 научные, проектные и строительные организации, кроме биологических и промышленных лабораторий, являющихся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека
- 1.18 консультации, кабинеты практикующих врачей, центры народной и др. медицины, аптеки
- 1.19 печать, пресса, рекламные агентства
- 1.20 объекты культа

2. Условно разрешенные виды использования

- 2.1 инженерно-транспортные сооружения
- 2.2 жилые квартиры в зданиях смешанного использования с жильем на верхних этажах и с запрещением смешения видов пользования на одном и том же этаже
- 2.3 квартиры в многоквартирных домах, которые разрешается использовать для занятий бизнесом или торговлей на 1 этаже
- 2.4 многоэтажные гаражи-стоянки
- 2.5 рынки крытые и открытые, рыночные комплексы

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

- 3.1 павильоны розничной торговли и обслуживания населения
- 3.2 скверы, бульвары
- 3.3 инженерно-технические объекты: КНС, ТП, ГРП и др.
- 3.4 общественные туалеты площадью не более 60 м²
- 3.5 открытое или встроенное место парковки легковых автомобилей на каждые 30 м² площади здания общественного назначения

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

Б 2 ЛЕЧЕБНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНАЯ ЗОНА

1. Основные виды разрешенного использования

- 1.1 лечебные корпуса для неинфекционных больных
- 1.2 лечебные корпуса для инфекционных больных
- 1.3 поликлиника
- 1.4 служба приготовления пищи
- 1.5 садово-парковая зона
- 1.6 хозяйственные, инженерно-технические объекты (склады, ремонтные мастерские, гаражи, котельные, насосные и т. д.)
- 1.7 ограждение участка

2. Условно разрешенные виды использования

- 2.1 объекты культа
- 2.2 места парковки легковых автомобилей – из расчета 1 машино-место на 20 коек в больнице/ на 20 посещений в смену поликлиник

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

- 3.1 радиологический и патологоанатомический отделения
- 3.2 прачечные

*) на территории лечебно-оздоровительных учреждений не допускается размещение не связанных с ними зданий и сооружений.

ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

Показатели	Параметры
1 От лечебно – диагностических корпусов больницы, зданий поликлиники, женской консультации и диспансеров без стационара до красных линий и жилых зданий	Не менее 30 метров
2. Минимальные расстояния между отдельными зданиями, сооружениями на участке лечебно-профилактического учреждения	в соответствии с требованиями СНиП 2.08.02-89* и пособия по проектированию учреждений здравоохранения
3. Минимальное расстояние от границ участка производственного объекта (не пожаровзрыво-опасные объекты)	Не менее 50 м до участка учреждений здравоохранения
Площадь зеленых насаждений и газонов	не менее 60% площади больниц и диспансера со стационаром

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, физкультурно-спортивного, культурно-бытового обслуживания населения, культовых сооружений, парковок автомобильного транспорта, промышленных, коммунальных и складских объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду.

ВИДЫ ЖИЛЫХ ЗОН:

- В 1.1 – зона усадебной и коттеджной застройки
- В 1.2 – зона 2-3-этажных многоквартирных домов
- В 1.3 – зона многоэтажной застройки

В 1.1 ЗОНА 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 жилые улицы, проезды (ширина проезда - не менее 6м)
- 1.3 сады, огороды
- 1.4 содержание и строения для содержания мелкого домашнего скота и птицы
- 1.5 бани, сауны (при условии канализования стоков)
- 1.6 сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей: парники, теплицы, оранжереи и т.д.
- 1.7 хозяйственные постройки

2. Условно разрешенные виды использования

- 2.1 объекты дошкольного и внешкольного воспитания, образования
- 2.2 объекты культа
- 2.3 объекты торгово-бытового назначения повседневного пользования с общей площадью объекта не более 150 м²
- 2.4 кабинеты практикующих врачей, центры народной и др. медицины, амбулатории, аптеки
- 2.5 помещения для занятий физкультурой, спортивные сооружения и площадки
- 2.6 библиотеки
- 2.7 почтовые отделения, телефон
- 2.8 мастерские по ремонту и обслуживанию легковых автомобилей
- 2.9 инженерно-технические объекты: котельные, ГРП, ТП, КНС и др.
- 2.10 опорный пункт охраны порядка
- 2.11 мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные, кованные изделия, изделия народных промыслов)
- 2.12 ветеринарные пункты

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

- 3.1 надомные виды деятельности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами
- 3.2 встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 2 легковых а/м на 1 участок

ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

Показатели	Параметры	Обоснование
------------	-----------	-------------

1. Для жилых домов усадебного типа площадь участка (включая площадь застройки), га - максимальная - минимальная	0,15 0,05	Постановление районного Совета депутатов от 26.03.2003 г., № 229
3. Минимальное расстояние между фронтальной границей участка и основным строением, м: – в сохраняемой застройке - при реконструкции и новом строительстве	в соответствии со сложив-ся линией застройки 5	СП 30-102-99, п.5.3.2
4. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями, м: - от границ соседнего участка до: - основного строения - постройки для содержания скота и птицы - других построек: бани, гаража, сарая и др. - окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (бани, гаража, сарая), расположенных на соседних земельных участках - от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений на участке:	3 4 1 6	-"- -"- -"- -"- в соответствии со СНиП 2.07.01-89*, приложение 1 и СП 30-102-99
5. Минимальное расстояние от границ приусадебных участков до лесных массивов при новом строительстве	Не менее 15 м	в соответствии со СНиП 2.07.01-89*

Примечания:

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.
2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

3. Коэффициент застройки территории:

- для жилых домов усадебного типа при минимальной площади участка 500 м² не более 0,47

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 9,6м
 - до конька скатной кровли не более 13,6 м
- для всех вспомогательных строений:*
- высота от уровня земли:
 - до верха плоской кровли не более 4м
 - до конька скатной кровли не более 7 м

как исключение: шпильи, башни, флажки - без ограничения

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

В 1.2 ЗОНА 2-3-эт МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

1. Основные виды разрешенного использования

- 1.1 многоквартирные жилые дома не выше 3 этажей
- 1.2 скверы, бульвары
- 1.3 объекты дошкольного и внешкольного воспитания
- 1.4 библиотеки, информационные центры
- 1.5 спортплощадки
- 1.6 аптеки, кабинеты практикующих врачей, центры народной и др. медицины
- 1.7 почтовые отделения, телефон
- 1.8 опорный пункт охраны порядка
- 1.9 объекты торгово-бытового назначения повседневного пользования:
 - встроенные в жилые дома, размещаемые преимущественно в 1-м и цокольном этажах, с общей площадью каждого объекта не более 150 м²
 - отдельно стоящие – в размерах, не требующих устройства санитарно-защитных зон
- 1.10 жилые улицы, проезды (ширина проезда-не менее 6м)

2. Условно разрешенные виды использования

- 2.1 многоквартирные жилые дома выше 3 этажей
- 2.2 объекты торгово-бытового назначения повседневного пользования площадью объекта, превышающей разрешенных «по праву»
- 2.3 павильоны для мелкорозничной торговли и обслуживания населения
- 2.4 музеи, выставочные центры
- 2.5 инженерно-технические объекты: котельные, КНС, ТП, ГРП и др.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

- 3.1 индивидуальная трудовая деятельность (без нарушения принципов добрососедства и в соответствии с санитарными и противопожарными нормами)
- 3.2 открытые стоянки, но не более чем 1 место парковки на одну квартиру

ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

Показатели	Параметры	Обоснование
1. Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома (при жилищной обеспеченности 18 м ² общ. пл. на 1 чел.), м ² : - на 1 человека - на 1 м ² общей площади жилых домов	36 2	СНиП 2.07.01-89*, приложения 4,7
2. Минимальное расстояние от красных линий до жилых зданий: -в сохраняемой застройке -при реконструкции и новом строительстве: отступ жилых зданий от красных линий, м: - магистральных улиц - жилых улиц Примечание: По красной линии допускается размещение жилых зданий со встроенными в первом этаже или пристроенными помещениями общественного назначения	в соответствии со сложившейся линией застройки не менее 5 м не менее 3м	СНиП 2.07.01-89*
3. Минимальные расстояния между жилыми зданиями: - расстояния между длинными сторонами жилых зданий высотой: 2-3 этажа - расстояние между длинными сторонами и торцами жилых зданий с окнами из жилых комнат. Примечание: Указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности, если обеспечивается непросматриваемость жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно	не менее 15м не менее 10м	СНиП 2.07.01-89*, п.2.12
4. Минимальные размеры площадок, размещаемых в жилой застройке (при жилищной обеспеченности 18 м ² общей площади на 1 человека) м ² на 1 человека - площадок для игр детей дошкольного и школьного возраста - площадок для отдыха взрослого населения - площадок для занятий физкультурой - для хозяйственных целей и выгула собак - для стоянки автомашин	0,7 0,1 2,0 0,3 0,8	СНиП 2.07.01-89*, п.2.13 и приложение 4
5. Минимальное расстояние от границ участков до лесных массивов при новом строительстве	Не менее 15 м	СНиП 2.07.01-89*
6. Высота зданий: для всех основных строений количество надземных этажей	до трех с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа	

Предприятия обслуживания, разрешенные «по праву», размещаются в первых этажах выходящих на улицы жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы.

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

В 1.3 ЗОНА МНОГОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ

1. Основные виды разрешенного использования

- 1.1 многоэтажные дома
- 1.2 общежития
- 1.3 скверы, бульвары
- 1.4 объекты дошкольного и внешкольного воспитания
- 1.5 библиотеки
- 1.6 музеи, выставочные залы

- 1.7 помещения для занятий физкультурой
- 1.8 аптеки, кабинеты практикующих врачей, центры народной и др. медицины
- 1.9 почтовые отделения, телефон
- 1.10 объекты торгово-бытового обслуживания, предприятия общественного питания, помещения общественного назначения - отдельно стоящие, встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные, за исключением объектов, оказывающих вредное воздействие на человека (требующих устройства санитарно-защитных зон) с учетом требований по размещению помещений в жилых домах СНиП 31-01-2003
- 1.11 помещения офисные, конторские с число работающих в каждом не более 5 чел, мастерские для художников и архитекторов, размещаемые на верхних этажах жилых зданий
- 1.12 жилые улицы, проезды (ширина проезда-не менее 6м)

2. Условно разрешенные виды использования

- 2.1 дома приема гостей, центры обслуживания туристов
- 2.2 залы рекреации (с бассейном или без)
- 2.3 видео салоны
- 2.4 объекты торгово-бытового назначения повседневного пользования площадью, превышающей разрешенных «по праву»
- 2.5 павильоны розничной торговли и обслуживания населения
- 2.6 предприятия У класса по санитарной классификации и безвредные
- 2.7 отделения милиции
- 2.8 издательства и редакционные офисы
- 2.9 компьютерные центры
- 2.10 рекламные агентства
- 2.11 мастерские по ремонту и обслуживанию легковых автомобилей
- 2.12 инженерно-технические объекты: котельные, насосные станции, ТП, ГРП и др.
- 2.13 объекты культуры
- 2.14 офисы и мастерские жилищно-коммунального обслуживания
- 2.15 ветеринарные приемные пункты

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

- 3.1 встроенные, подземные или полузаглубленные гаражи и открытые стоянки, но не более чем 1 место парковки на 1 квартиру

ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

Показатели	Параметры	Обоснование
1. Минимальная площадь участка многоквартирного дома (при жилищной обеспеченности 18 м ² общ. пл. на 1 чел.), м ² : - на 1 человека - на 1м ² общей площади жилых домов	22,7 1,26	СНиП 2.07.01-89*, приложения 4, 7
2. Расстояния между жилыми домами, жилыми и общественными зданиями, а также производственными	На основе расчетов инсоляции и освещенности, в соответствии с противопожарными и санитарными требованиями, но не менее 50 м	
3. Минимальные расстояния от окон жилых и общественных зданий: - до хозяйственных построек - до площадок для выгула собак	не менее 20м не менее 40м	СНиП 2.07.01-89*, п.2.13
4. Минимальные размеры площадок, размещаемых в жилой застройке (при жилищной обеспеченности 18 м ² общей площади на 1 человека), м ² на 1 человека - площадок для игр детей дошкольного и школьного возраста - площадок для отдыха взрослого населения - площадок для занятий физкультурой - для хозяйственных целей и выгула собак - для стоянки автомашин	0,7 0,1 2,0 0,3 0,8	СНиП 2.07.01-89*, п.2.13 и приложение 4
5. Отступ линии жилой застройки от красных линий: - магистральных улиц - жилых улиц	не менее 5м не менее 3м	
6. Минимальное расстояние от границ участков до		СНиП

лесных массивов	Не менее 50 м	2.07.01-89*
Предприятия обслуживания, разрешенные «по праву», размещаются в первых этажах многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы и имеется достаточно места для автостоянок		
7. Высота зданий: для жилых зданий количество наземных этажей	4 эт. и выше	

Г. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

Производственные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунально-складских объектов, обеспечивающих их функционирование объектов инженерной и транспортной структур, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов.

1. Основные виды разрешенного использования

- 1.1 Производственная (промышленная, коммунально-складская) деятельность, коммунальное инженерно-техническое обеспечение
- 1.2 дороги, проезды (ширина проездов – не менее 6м)

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

- 3.1 озелененные территории
- 3.2 административные организации, офисы, конторы (сопутствующие производствам)
- 3.3 научные, проектные и конструкторские организации
- 3.4 наземные и подземные стоянки краткосрочного и долгосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей
- 3.5 авторемонтные мастерские (предприятия), автобусные парки, парки грузового транспорта, таксопарки
- 3.6 автозаправочные станции
- 3.7 пункты первой медицинской помощи, аптеки
- 3.8 участковые пункты милиции
- 3.9 объекты пожарной охраны.
- 3.10 клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и целевого назначения
- 3.11 музеи, выставочные залы
- 3.12 спортивные площадки
- 3.13 предприятия бытового обслуживания
- 3.14 почтовые отделения, телефон
- 3.15 предприятия торговли, общественного питания
- 3.16 издательства и редакционные офисы с типографиями
- 3.17 компьютерные центры
- 3.18 культовые объекты
- 3.19 коммерческие и индивидуальные гаражи
- 3.20 ветеринарные приемные пункты
- 3.21 общественные туалеты

Примечание: Размещение объектов, предприятий возможно при условии, что их нормативные санитарно-защитные зоны находятся в пределах границ производственных зон.

И. ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Зоны сельскохозяйственного использования - территории, занятые пашнями, огородами, теплицами, подразделены на 2 группы:

И 1 - пашни, огороды

И 2 - теплицы

И 1 ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (пашни, огороды)

1. Основные виды разрешенного использования

- 1.1 выращивание сельскохозяйственных культур
- 1.2 зеленые насаждения

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

- 3.1 ведение садоводства и дачного хозяйства

ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

Показатели	Параметры	Примечание
Площадь земельного участка, га:		Постановление районного Совета депутатов от 26.03.2003 г., № 229
*для ведения личного подсобного хозяйства :		
- минимальная	0,04	
- максимальная	0,5	
*для садоводства -максимальная	0,10	
*для дачного стр-ва - максимальная	0,06	

И.2. ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ(теплицы)

1. Основные виды разрешенного использования

- 1.1 выращивание сельскохозяйственных культур, цветов
- 1.2 здания и сооружения, коммуникации, связанные с функционированием тепличного хозяйства

К. ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

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

- К 2** – зона федеральной автодороги
- К 3 - ВОЛС**
- К 4** - магистральный газопровод, ГРС
- К 5** – в/в ЛЭП (с ПС)
- К 6** - магистральные водоводы
- К 7** – основные поселковые улицы
- К 8** – прочие поселковые улицы

К 2 ЗОНА ФЕДЕРАЛЬНОЙ АВТОДОРОГИ

1. Основные виды разрешенного использования

- 1.1 полоса отвода автодороги
- 1.2 полосы зеленых насаждений вдоль дороги шириной не менее 50 м

2. Условно разрешенные виды использования

- 2.1 станции технического обслуживания автотранспорта
- 2.2 автозаправочные станции
- 2.3 павильоны розничной торговли, предприятия общественного питания, бытового обслуживания
- 2.4 открытые и крытые автостоянки

К 3 ЗОНА ВОЛС

1. Основные виды разрешенного использования

- 1.1 коммуникации, необходимые для нормального функционирования предприятий связи

К 4 ЗОНА МАГИСТРАЛЬНОГО ГАЗОПРОВОДА, ГРС

1. Основные виды разрешенного использования

- 1.1 ГРС
- 1.2 трубопроводы, транспортирующие газ
- 1.3 охранная зона трубопроводов - 150 м по обе стороны, считая от осей крайних трубопроводов

2. Условно разрешенные виды использования

- 2.1 использование земель, входящих в охранную зону, в иных целях - по согласованию с предприятиями 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). 72.

К 5 ЗОНА ВОЗДУШНЫХ В/В ЛЭП 35 и выше кВ (с ПС)

1. Основные виды разрешенного использования

- 1.1 воздушные в/в линии электропередач (с ПС) с охранными зонами по обе стороны от крайних проводов:
- ЛЭП - 35 кВ - 15 м; ЛЭП - 110 кВ, 220кВ - 20 м

2. Условно разрешенные виды использования

- 2.1 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 6 ЗОНА МАГИСТРАЛЬНЫХ ВОДОВОДОВ, ВОДОПРОВОДНЫХ СООРУЖЕНИЙ

1. Основные виды разрешенного использования

- 1.1 водопроводные сооружения
- 1.2 магистральные водоводы, идущие от водозаборных и водопроводных очистных сооружений, с охранной зоной по обе стороны от крайних водоводов: по 10 м в сухих грунтах, не менее 50 м в мокрых грунтах

2. Условно разрешенные виды использования

- 2.1 использование земель, входящих в охранную зону, в иных целях - по согласованию с предприятием по водоснабжению и водоотведению

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 7 ОСНОВНЫЕ ПОСЕЛКОВЫЕ УЛИЦЫ

К8 ПРОЧИЕ ПОСЕЛКОВЫЕ УЛИЦЫ

1. Основные виды разрешенного использования

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

- основных улиц – 40 м
- прочих улиц в застройке – 30 - 40 м

2. Условно разрешенные виды использования

- 2.1 павильоны розничной торговли, общественного питания, бытового обслуживания
- 2.2 мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей
- 2.3 автозаправочные станции (кроме улиц в жилой застройке)
- 2.4 открытые автостоянки
- 2.5 пешеходные зоны (с объектами благоустройства, небольшими магазинами, кафе, барами и т. д.)

ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

Показатели	Параметры
Расстояние от края проезжей части до линии регулирования жилой застройки:	
- основных улиц	не менее 16 м
- прочих улиц в застройке	не менее 11 м

3. ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

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

- водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы водных объектов;
- защитные, санитарно-защитные зоны от предприятий;
- территории, подверженные воздействию чрезвычайных ситуаций природного характера (зоны подтопления, подтопления-затопления грунтовыми водами);
- коридоры инженерно-транспортных коммуникаций (в/в ЛЭП, магистральных трубопроводов, федеральной автодороги).
- зона II пояса санитарной охраны питьевого источника – Шершневого водохранилища.

Границы этих зон показаны на чертеже «Схема границ зон с особыми условиями использования территории».