

ПК «ГОЛОВНОЙ ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ  
ЧЕЛЯБИНСКГРАЖДАНПРОЕКТ»

шифр: 1120645  
экз. 2

# ЛОКОМОТИВНЫЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

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

Заказчик: Администрация Локомотивного городского округа

Директор



С.Ф. Якобюк

Заместитель директора



М.А. Кожевников

Главный архитектор проекта



Е.Ю. Собенина

Главный инженер проекта



И.Е. Ким

г. Челябинск  
2007 г.

**Работа выполнена авторским коллективом в составе:**

1. Ким И.Е. – главный инженер проекта
2. Собенина Е.Ю. – главный архитектор проекта
3. Гусева Л.Н. - архитектор

Компьютерное обеспечение проекта:  
Кожевников А.М

## СОДЕРЖАНИЕ

Общая часть .....	4
<i>Карта градостроительного зонирования территории, М 1:5 000</i> .....	6
<i>Схема границ зон с особыми условиями использования территории, М 1:5 000</i> .....	7
1. Виды территориальных зон.....	8
2. Характеристика территориальных зон, градостроительные регламенты.....	10
А. Природные зоны.....	10
Б. Общественно-деловые зоны.....	13
В. Жилые зоны.....	16
Г. Производственные зоны.....	21
Е. Зоны специального назначения.....	23
И. Зоны сельскохозяйственного использования.....	24
К. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур.....	25
3. Зоны с особыми условиями использования территории.....	28

## ОБЩАЯ ЧАСТЬ

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

«Карта градостроительного зонирования территории и градостроительные регламенты» выполнены на территорию городского округа в пределах существующей черты.

Работа выполнена на основе Генерального плана Локомотивного городского округа, разработанного институтом «Челябинскгражданпроект» в 2007 году.

### 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, устанавливает юридически фиксированные границы территориальных зон с перечнями видов разрешенного использования и строительного изменения недвижимости в этих зонах (градостроительный регламент); тем самым создается первый необходимый компонент для формирования земельных участков как объектов недвижимости, создает условия для привлечения инвестиции путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

«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 (виды землепользования, требующие решения согласительной комиссии);
- параметры разрешенного строительства на земельных участках;
- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

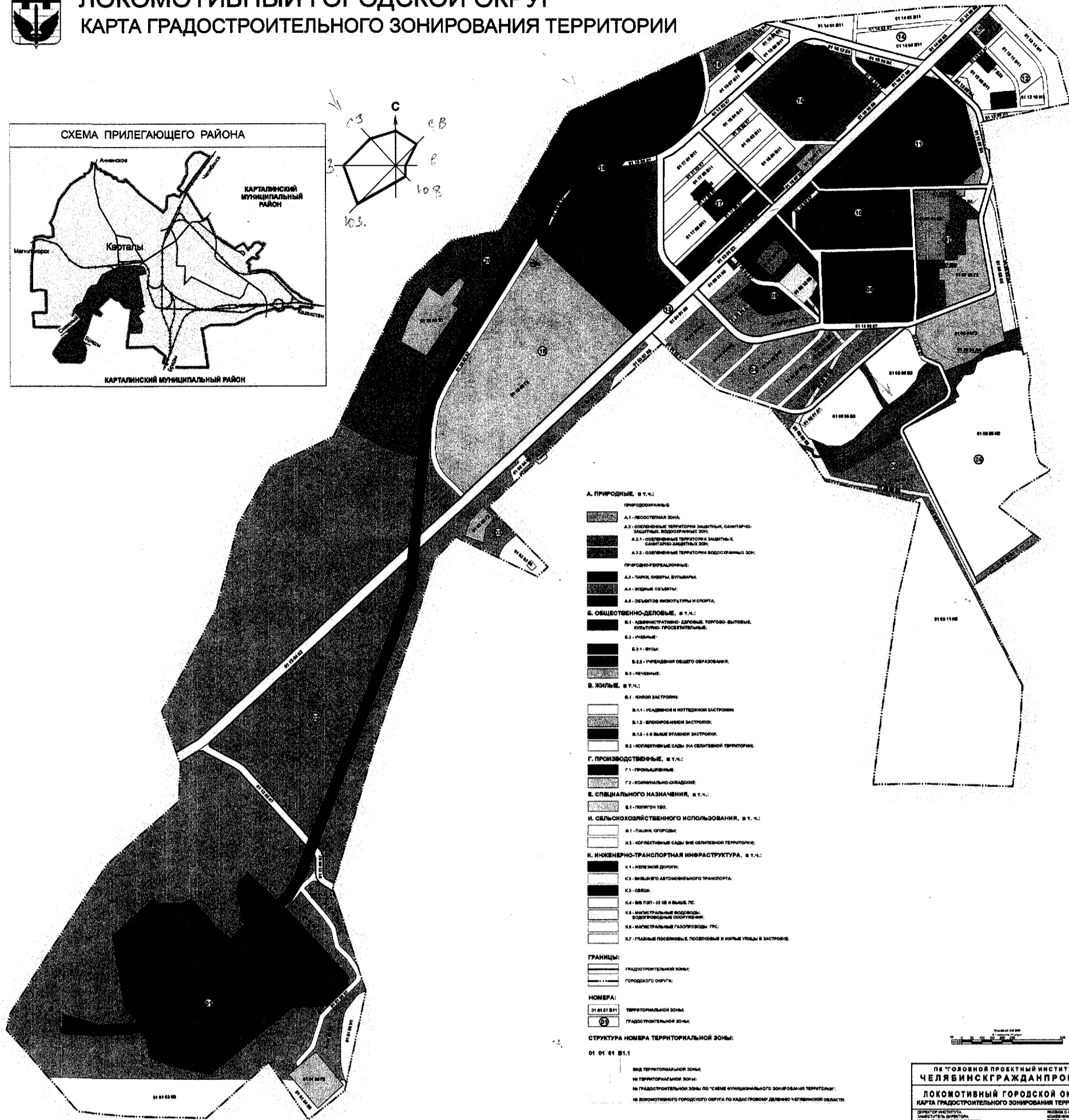
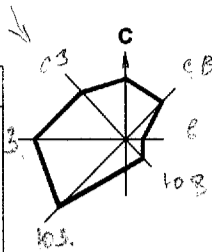
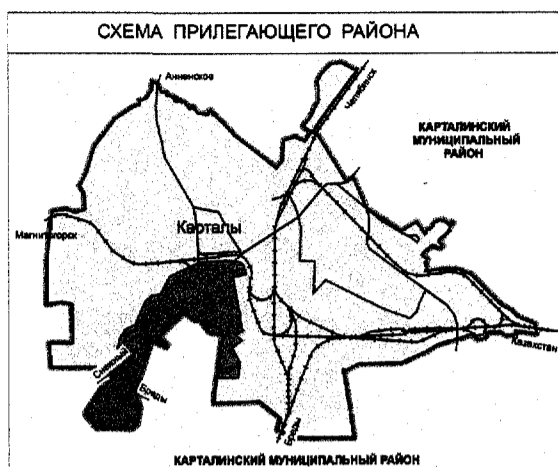
**Графическая часть – чертежи:**

- Локомотивный городской округ. Карта градостроительного зонирования территории, М 1:5 000;
- Локомотивный городской округ. Схема границ зон с особыми условиями использования территории, М 1:5 000

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.



# ЛОКОМОТИВНЫЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



- А. ПРИРОДНЫЕ, в т.ч.:**
- А.1 - лесостепная зона;
  - А.2 - охраняемые территории защитных, санитарно-защитных, водозащитных зон;
  - А.2.1 - охраняемые территории защитных, санитарно-защитных зон;
  - А.2.2 - охраняемые территории водозащитных зон;
  - А.3 - парки, скверы, бульвары;
  - А.4 - водные объекты;
  - А.5 - объекты индустрии и спорта;
- Б. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ, в т.ч.:**
- Б.1 - административные, деловые, почтово-выбросные, культурно-просветительские;
  - Б.2 - учебные;
  - Б.2.1 - школы;
  - Б.2.2 - учреждения общего образования;
  - Б.3 - лечебные;
- В. ЖИЛЬЕ, в т.ч.:**
- В.1 - жилой застройкой;
  - В.1.1 - садомной и коттеджной застройки;
  - В.1.2 - многоэтажной застройки;
  - В.1.3 - 4 и выше этажной застройки;
  - В.2 - коллективные сады на садовой территории;
- Г. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ, в т.ч.:**
- Г.1 - производственные;
  - Г.2 - коммунально-складские;
- Д. СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ, в т.ч.:**
- Д.1 - полигон ТБО;
- И. СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, в т.ч.:**
- И.1 - пашни, огороды;
  - И.2 - коллективные сады вне садовой территории;
- К. ИНЖЕНЕРНО-ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА, в т.ч.:**
- К.1 - железной дороги;
  - К.2 - внешнего автомобильного транспорта;
  - К.3 - свалы;
  - К.4 - 80 кВт, 22 кВ и выше, ЛЭ;
  - К.5 - магистральные водоводы, водотворительные сооружения;
  - К.6 - магистральные газопроводы, ГРС;
  - К.7 - главные поселковые и поселковые жилые улицы в застройке;
- ГРАНИЦЫ:**
- граница территориальной зоны;
  - граница городского округа;
- НОМЕРА:**
- 01 01 01 01 01 - территориальной зоны;
  - 01 01 01 01 01 - градостроительной зоны;
- СТРУКТУРА НОМЕРА ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ:**
- 01 01 01 01 01
- 01 - вид территориальной зоны;
  - 01 - территориальной зоны;
  - 01 - градостроительной зоны по схеме функционального зонирования территории;
  - 01 - наименования городского округа по кадастровому делению Челябинской области;

ОБЩЕСТВЕННЫЙ ПРОЕКТ

ЧЕЛЯБИНСКИЙ ГРАЖДАНПРОЕКТ

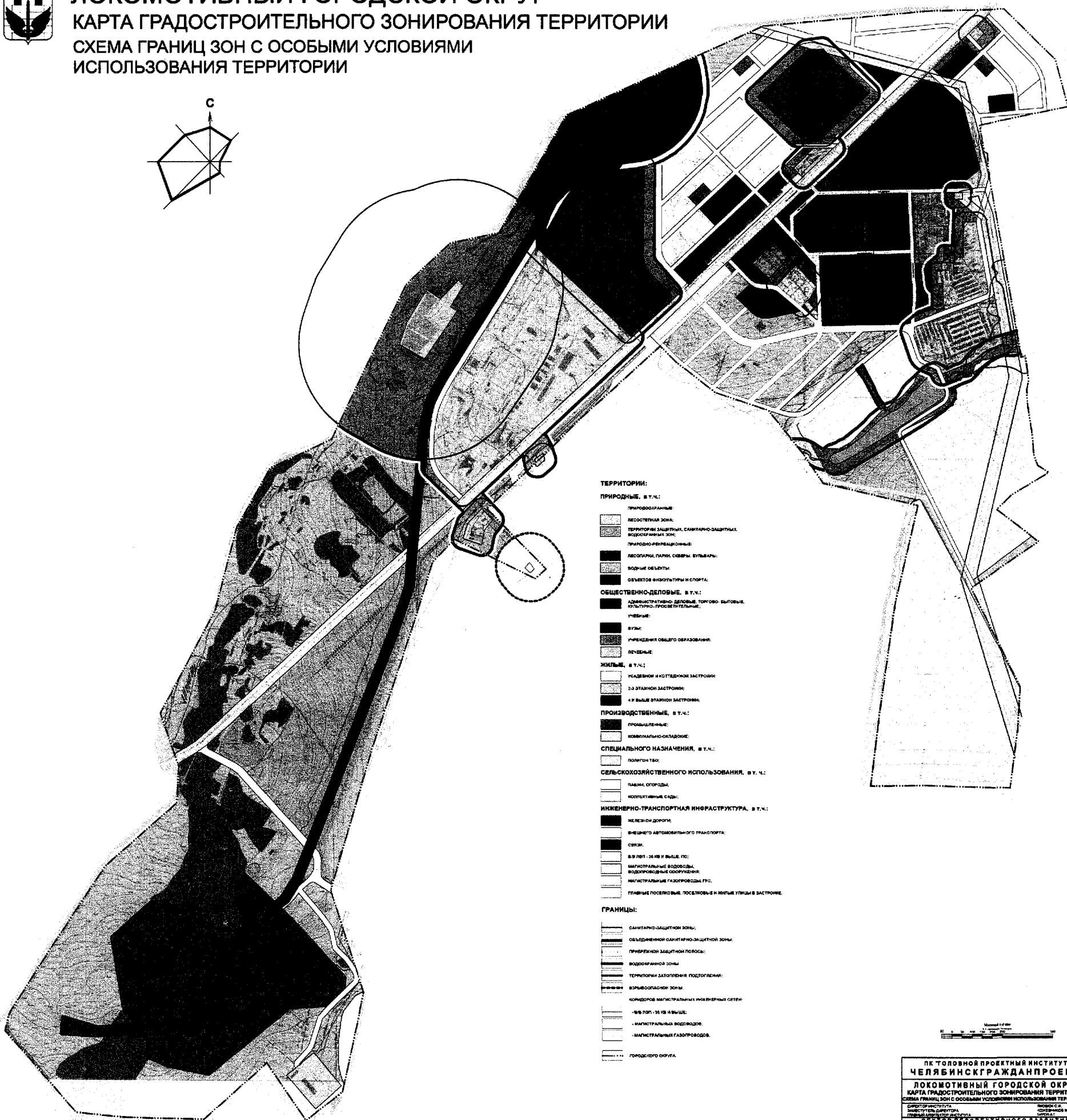
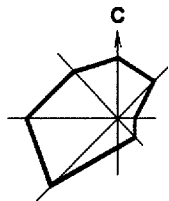
ЛОКОМОТИВНЫЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ  
КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
СЕКТОР ПЕРСПЕКТИВНОГО РАЗВИТИЯ

ДИРЕКТОР ИНСТИТУТА: КОЗЛОВ С. В.  
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ДИРЕКТОРА: КОЗЛОВ С. В.  
ДИРЕКТОР ПРОЕКТА: КОЗЛОВ С. В.  
ИСПОЛНИТЕЛЬ: КОЗЛОВ С. В.  
КОМПЬЮТЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ: КОЗЛОВ С. В.

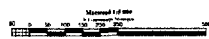
ЧЕЛЯБИНСК 2011



**ЛОКОМОТИВНЫЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ**  
**КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**  
**СХЕМА ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ**  
**ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**



- ТЕРРИТОРИИ:**
- ПРИРОДНЫЕ, в т.ч.:**
- природоохранная
  - лесостепная зона
  - территории защитные, санитарно-защитные, водооградительные
  - природно-рекреационные
  - лесопарки, парки, скверы, бульвары
  - верные объекты
  - объекты индустрии и спорта
- ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ, в т.ч.:**
- административно-деловые, торговые, выставочные, культурно-просветительские
  - учебные
  - вузы
  - учреждения общего образования
  - лечебные
- ЖИЛЬЕ, в т.ч.:**
- малетажные и коттеджные застройки
  - 2-3 этажные застройки
  - 4 и выше этажные застройки
- ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ, в т.ч.:**
- промышленные
  - коммунально-складовые
- СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ, в т.ч.:**
- политотраси
- СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, в т.ч.:**
- пашни, огороды
  - коллективные сады
- ИНЖЕНЕРНО-ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА, в т.ч.:**
- мезонин дороги
  - внешнего автомобильного транспорта
  - сезон
  - в/в лпз - 25 и выше, пс
  - магистральные водоводы, водопроводные сооружения
  - магистральные газопроводы, пс
  - главные поселковые, поселковые и юрские улицы в застройке
- ГРАНИЦЫ:**
- санитарно-защитной зоны
  - ограниченной санитарно-защитной зоны
  - прибрежной защитной полосы
  - водооградительной зоны
  - территории застройки подтопления
  - верховодной зоны
  - коридоров магистральных инженерных сетей
  - в/в лпз - 25 и выше, пс
  - магистральные водоводов
  - магистральные газопроводов
  - городского округа



ПК ТЮЛЬСКОЙ ПРОЕКТНОЙ ИНСТИТУТ  
**ЧЕЛЯБИНСКГРАЖДАНПРОЕКТ**  
**ЛОКОМОТИВНЫЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ**  
**КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**  
**СХЕМА ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**  
 ДИРЕКТОР ИНСТИТУТА: КОЗЛОВ С.В.  
 ЗАМЕСТИТЕЛЬ ДИРЕКТОРА: КОЗЛОВ С.В.  
 НАУЧНО-ТЕХНИЧЕСКИЙ ОТДЕЛ: КОЗЛОВ С.В.  
**СЕКТОР ПЕРСПЕКТИВНОГО РАЗВИТИЯ**  
 ГЛАВНЫЙ ИНЖЕНЕР ПРОЕКТА: КОЗЛОВ С.В.  
 ГЛАВНЫЙ ИНЖЕНЕР ТРЕКТА: КОЗЛОВ С.В.  
 ИСПОЛНИТЕЛЬ: КОЗЛОВ С.В.  
 КОМПЬЮТЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ: КОЗЛОВ С.В.  
 ЧЕЛЯБИНСК 2007 г.

## 1. ВИДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

Принцип построения территориальных зон базируется на «Планировочной структуре поселка» и «Схеме функционального зонирования территории городского округа».

При установлении границ территориальных зон учтены границы:

- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом городского округа;
- 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. Вид территориальной зоны устанавливается по выраженной преобладающей функции ее градостроительного использования.

Проектом определены следующие виды территориальных зон:

### А - природные, в т. ч.

#### Природоохранные:

А 1 – лесостепная зона

А 2 – озелененные территории санитарно-защитных зон:

А 2.1 – санитарных, защитных, санитарно-защитных зон

А 2.2 – водоохраных зон

#### Природно-рекреационные:

А 3 – парки, скверы, бульвары

А 4 – водные объекты

А 5 – объекты физкультуры и спорта

### Б - общественные – деловые, в т. ч.:

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

Б 2 – учебные

Б 2.1 – высших учебных заведений

Б 2.2 – учреждений общего образования

Б 3 – лечебные

### В - жилые, в т.ч.:

В 1 – жилой застройки:

В 1.1 – усадебной и коттеджной застройки

В 1.2 – 2-эт блокированной застройки

В 1.3 – 4-х и выше этажной застройки

В 2 – коллективные сады (на селитебной территории)

### Г - производственные, в т. ч.:

Г 1 - промышленные

Г 2 – коммунально-складские

### Е - специального назначения, в т. ч.:

Е 1 – полигон ТБО

### И - сельскохозяйственного использования, в т.ч.:

И 1 - пашни, огороды



**И 2 - коллективные сады (вне селитебной территории)****К – инженерной и транспортной инфраструктур, в т. ч.:****К 1 - железной дороги****К 2 - внешнего автомобильного транспорта****К 3 - связи (радио, телефон)****К 4 - в/в ЛЭП 35 кВ и выше (с ПС)****К 5 - магистральные водоводы, водопроводные сооружения****К 6 - магистральные газопроводы, ГРС****К 7 - главные поселковые, поселковые и жилые улицы в застройке**

Примечание:

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

01 02 07 В 1.1

вид территориальной зоны№ территориальной зоны№ градостроительной зоны по «Схеме функционального зонирования»

Генерального плана ЛГО

№ Локомотивного городского округа по кадастровому делению Ч/о

## 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.

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 водозаборов, иных водохозяйственных сооружений, объектов, использование которых определяются в соответствии с федеральными законами.

### А. ПРИРОДНЫЕ ЗОНЫ

#### ВИДЫ ПРИРОДНЫХ ЗОН

В состав природных зон включены зоны в границах территорий, занятых охраняемыми природными объектами, городскими лесами, парками, скверами, бульварами, водными объектами, а также территориями санитарно-защитных зон, водоохраных зон, прибрежных защитных полос.

Природные зоны подразделяются на природоохранные и природно-рекреационные:

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

А 1 – лесостепная зона

А 2 – озелененные территории санитарно-защитных зон:

А 2.1 - санитарных, защитных, санитарно-защитных зон

А 2.2 - водоохраных зон

**Природно-рекреационные**, предназначены для организации мест отдыха населения:

А 3 – парки, скверы, бульвары

А 4 – водные объекты

А 5 - объекты физкультуры и спорта

#### А 1 ЛЕСОСТЕПНАЯ ЗОНА

Зона А 1 предназначена для сохранения естественных природных ландшафтов городского округа, сохранения благоприятной экологической обстановки, одновременно стимулируя создание условий для отдыха населения поселка, при том условии, что планируемые мероприятия будут осуществлены таким образом, который обеспечит минимальное воздействие на уязвимые элементы окружающей среды. Запрещаются любые работы, направленные на сведение лесов, снижение эстетической и санитарной функции леса, а также выпас скота, промысловая заготовка «даров природы» и др., разведение костров, стоянка и мойка автотранспортных средств, организация свалок мусора; допускаются рубки ухода за лесом, санитарные рубки, лесовосстановительные мероприятия.

В состав зоны А1 включены территории, занятые лугами и городскими лесами, в т. ч. землями лесов, не покрытых растительностью.

**1. Основные виды разрешенного использования**

- 1.1 дорожно-тропиночная сеть, велосипедные и беговые дорожки, лыжные трассы
- 1.2 спортивные и игровые площадки

**2. Условно разрешенные виды использования**

- 2.1 вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха (беседки, скамейки и другие малые архитектурные формы)
- 2.2 места парковки легковых автомобилей (из расчета 10 м-мест на 100 одновременных посетителей)

**3. Вспомогательные виды разрешенного использования**

- 3.1 площадки, оборудованные для пикников
- 3.2 не капитальные строения объектов общественного питания

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

**А 2 ОЗЕЛЕНЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ САНИТАРНО – ЗАЩИТНЫХ ЗОН**

Зона А.2 подразделяется на 2 зоны по назначению:

А 2.1 Территории санитарных, защитных, санитарно-защитных зон предназначены для уменьшения отрицательного влияния предприятий, транспортных и инженерных коммуникаций и сооружений на селитебные территории:

**1. Основные виды разрешенного использования**

- 1.1 защитные древесно-кустарниковые полосы, озелененные территории
- 1.2 в санитарно-защитных зонах производственных предприятий - размещение объектов коммунально-складского назначения - до 40 % площади санитарно-защитной зоны

**2. Условно разрешенные виды использования**

- 2.1 рубка ухода, санитарная рубка
- 2.2 дорожно - тропиночная сеть

**3. Вспомогательные виды разрешенного использования**

- 3.1 автодороги
- 3.2 тротуары, велосипедные дорожки
- 3.3 объекты торговли и общепита, предприятия бытового обслуживания
- 3.4 инженерные коммуникации и сооружения
- 3.5 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 2.2 Водоохранные зоны предназначены для уменьшения отрицательного влияния застройки на экологическое и санитарное состояние водных объектов, водохозяйственных сооружений и объектов.

**1. Основные виды разрешенного использования**

- 1.1 озелененные территории
- 1.2 на территориях водоохраных зон, прибрежных защитных полос устанавливается специальный режим использования и охраны природных ресурсов и осуществления иной хозяйственной деятельности в соответствии с законодательством РФ.

**2. Условно разрешенные виды использования**

- 2.1 дорожно-тропиночная сеть

**3. Вспомогательные виды разрешенного использования****\*в прибрежных защитных полосах:**

- 3.1 объекты водоснабжения
- 3.2 объекты рекреации
- 3.3 объекты рыбного хозяйства
- 3.4 объекты гидротехнических сооружений

**А 3 ПАРКИ,СКВЕРЫ, БУЛЬВАРЫ****А 5 ОБЪЕКТЫ ФИЗКУЛЬТУРЫ И СПОРТА**

Зоны А 3, А 5 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 административно-хозяйственные здания и сооружения в соответствии со своей специализацией
- 2.2 места парковки легковых автомобилей (из расчета 20 м-мест на 100 единовременных посетителей)
- 2.3 предприятия общественного питания
- 2.4 инженерно-технические объекты

**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 объекты культа

**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 4 ВОДНЫЕ ОБЪЕКТЫ**

**Зона А 4** 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 здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также образовательных учреждений среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий и иных зданий, строений, сооружений и стоянок автомобильного транспорта; центров деловой, финансовой, общественной активности.

**Зона Б** охватывает общепоселковый центр и подцентры в районах застройки, характеризующихся многофункциональным использованием территории, и подразделяется на 4 группы общественно-деловых зон:

**Б1** - административно-деловые, торгово-бытовые, культурно-просветительные, общественно-коммерческие

**Б2** - учебные

**Б3** - лечебные

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

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

- 1.1 культурно-досуговые центры многофункциональные или целевого назначения
- 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, мастерские художников, скульпторов
- 1.7 почта, телефон
- 1.8 банки, иные финансовые организации
- 1.9 предприятия торговли: торговые центры, демонстрационные залы, магазины без ограничения профиля или ассортимента и т. д.
- 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, центры обслуживания туристов
- 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 печать, пресса, рекламные агентства
- 1.19 объекты культа
- 1.20 бани

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

- 2.1 скверы, бульвары
- 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 консультации, кабинеты практикующих врачей, центры народной и др. медицины, аптеки
- 2.5 открытое или встроенное место парковки легковых автомобилей на каждые 30 м<sup>2</sup> площади здания общественного назначения
- 2.6 общественные туалеты площадью не более 60 м<sup>2</sup>

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

- 3.1 киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения
- 3.2 инженерно-транспортные сооружения
- 3.3 инженерно-технические объекты: КНС, ТП, ГРП и др.
- 3.4 рынки крытые и открытые

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

## **Б 2 ЗОНА УЧЕБНЫХ ЗАВЕДЕНИЙ (УЧЕБНАЯ ЗОНА)**

Зона Б 2 подразделяется на 2 зоны: Б 2.1 – высших учебных заведений  
Б 2.2 – учреждений общего образования

### **Б 2.1 – высших учебных заведений**

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

- 1.1 учебные, учебно-производственные корпуса
- 1.2 административно-общественные центры (ректорат, библиотека, актовый зал с клубом, технический центр, музеи, пункты питания, здравпункт и т. д.)
- 1.3 садово-парковая зона
- 1.4 спортивные комплексы (спортивный корпус, спортивные площадки)
- 1.5 хозяйственные, инженерно-технические объекты (мастерские, склады, насосные, ремонтные мастерские, гаражи и т. д.)

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

- 2.1 общежития для студентов
- 2.2 жилые дома для профессорско-преподавательского состава и обслуживающего персонала
- 2.3 места парковки легковых автомобилей - из расчета 1 машино-место на 5 работающих и 1 место на 100 студентов

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

- 3.1 киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения

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

**Б 2.2 - учреждений общего образования****1. Основные виды разрешенного использования**

- 1.1 зона застройки (учебные здания, детские дошкольные учреждения)
- 1.2 открытые и крытые спортплощадки и сооружения (спортивные залы, плавательные бассейны, стадионы, игровые территории)
- 1.3 хозяйственная зона
- 1.4 зеленая зона
- 1.5 ограждение участка учреждения и полоса зеленых насаждений вдоль забора.

**ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА**

Показатели	Параметры	
	Общеобразовательных учреждений	детских дошкольных учреждений
1. Вместимость вновь строящихся	до 1000 уч-ся	до 350 чел.
2. Высота здания, этажность	3	2
то же, в условиях плотной застройки	4	3
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****1. Основные виды разрешенного использования**

- 1.1 лечебные корпуса для неинфекционных больных
- 1.2 лечебные корпуса для инфекционных больных
- 1.3 поликлиники, амбулатории
- 1.4 служба приготовления пищи
- 1.5 зеленая 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 радиологический и патологоанатомический отделения
- 2.2 объекты культа
- 2.3 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 прачечные

\*) на территории лечебных учреждений не допускается размещение не связанных с ними зданий и сооружений.

#### ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

Показатели	Параметры
1. Минимальное расстояние: - от зданий больниц с палатными отделениями, роддомов до красных линий и жилых домов; - от лечебно-диагностических корпусов больницы, зданий поликлиники, женской консультации и диспансеров без стационара до красных линий и жилых зданий.	не менее 30м  не менее 15м
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 пожаровзрывоопасные объекты)	Не менее 50 м до участка учреждений здравоохранения
4. Площадь зеленых насаждений и газонов	не менее 60% площади больниц

#### В ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Жилые зоны предназначены для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами, жилыми домами малой этажности, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками. В состав жилых зон включены и зоны коллективных садов, расположенных на селитебной территории поселка.

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.

#### ВИДЫ ЖИЛЫХ ЗОН:

##### **В 1 – жилая застройка:**

В 1.1 – усадебная и коттеджная застройка

В 1.2 – 2-эт. блокированная застройка

В 1.3 – 4-х и выше этажная застройка

##### **В 2 – коллективные сады (на селитебной территории)**

#### **В 1.1 ЗОНА УСАДЕБНОЙ И КОТТЕДЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ**

#### **В 1.2 ЗОНА 2-ЭТ БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ**

#### 1. Основные виды разрешенного использования

1.1 отдельно стоящие жилые дома усадебного типа и коттеджи на одну семью с приусадебными участками

1.2 блокированные жилые дома на несколько семей с придомовыми участками

1.3 проезды (ширина проезда - не менее 6м)



## 2. Условно разрешенные виды использования

- 2.1 надомные виды деятельности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами
- 2.2 сады, огороды
- 2.3 содержание и строения для содержания мелкого домашнего скота и птицы
- 2.4 бани, сауны (при условии канализования стоков)
- 2.5 сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей: парники, теплицы, оранжереи и т. д.
- 2.6 хозяйственные постройки
- 2.7 для односемейных обособленных жилых домов: встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 2 легковых транспортных средства на 1 участок
- 2.8 для блокированных жилых домов: встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 1 легковое транспортное средство на 1 земельный участок

## 3. Вспомогательные виды разрешенного использования

- 3.1 объекты торгово-бытового назначения повседневного пользования с общей площадью объекта не более 150 м<sup>2</sup>
- 3.2 кабинеты практикующих врачей, центры народной и др. медицины, поликлиники, аптеки
- 3.3 помещения для занятий спортом, спортплощадки
- 3.4 библиотеки
- 3.5 объекты культуры
- 3.6 мастерские по ремонту и обслуживанию легковых автомобилей
- 3.7 инженерно-технические объекты: котельные, ГРП, ТП, КНС и др.
- 3.8 дома для престарелых, хосписы и др. объекты социального обеспечения
- 3.9 мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, кузнечно-кованые изделия, изделия народных промыслов)

### ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

Показатели	Параметры	Обоснование
1. Для жилых домов усадебного типа площадь участка (включая площадь застройки), м <sup>2</sup> – максимальная – минимальная	1500 400	
2. Для блокированных жилых домов (из расчета на одну квартиру) – минимальная площадь участка (включая площадь застройки), м <sup>2</sup>	400	
3. Минимальное расстояние между фронтальной границей участка и основным строением, м:	5	СП 30-102-99, табл.1
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.	3 4 1	-"- -"- -"-

<p>- окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (бани, гаража, сарая), расположенных на соседних земельных участках</p> <p>- от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений на участке:</p>	6	<p>-"</p> <p>в соответствии со СНиП 2.07.01-89*, приложение 1 и СП 30-102-99</p>
5. Минимальное расстояние от границ приусадебных участков до лесных массивов	Не менее 15 м	Техрегламент, глава 17

## 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 400 м<sup>2</sup> не более 0,49
  - для блокированных жилых домов – на 1 квартиру - при минимальной площади участка 400 м<sup>2</sup> не менее 0,2
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: шпиль, башни, флажтоки - без ограничения
5. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.
6. Требования к ограждению земельных участков:
  - со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными
  - характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы

### В 1.3 ЗОНА 4-Х И ВЫШЕ ЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ

#### 1. Основные виды разрешенного использования

- 1.1 многоквартирные дома в 4-5 этажей и выше
- 1.2 скверы, бульвары
- 1.3 библиотеки
- 1.4 помещения для занятий спортом
- 1.5 поликлиники, аптеки, кабинеты практикующих врачей, центры народной и др. медицины

- 1.6 почта, телефон
- 1.7 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
- 1.8 помещения офисные, конторские с числом работающих в каждом не более 5 чел, мастерские для художников и архитекторов, размещаемые на верхних этажах жилых зданий
- 1.9 объекты культа
- 1.10 проезды (ширина проезда-не менее 6м)

## 2. Условно разрешенные виды использования

- 2.1 для реконструируемых, строящихся, а также проектируемых многоквартирных жилых домов - встроенные, подземные или полузаглубленные гаражи, для сохраняемых многоквартирных жилых домов - открытые стоянки, но не более чем 1 место парковки на 1 квартиру

## 3. Вспомогательные виды разрешенного использования

- 3.1 дома приема гостей, центры обслуживания туристов
- 3.2 спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без)
- 3.3 кинозалы, видео салоны
- 3.4 киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения
- 3.5 участковые пункты милиции
- 3.6 издательства и редакционные офисы
- 3.7 компьютерные центры
- 3.8 рекламные агентства
- 3.9 инженерно-технические объекты: насосные станции, ТП, ГРП и др.

### ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

Показатели	Параметры	Обоснование
1. Минимальная площадь участка многоквартирного дома (при жилищной обеспеченности 18 м <sup>2</sup> общ. пл. на 1 чел.), м <sup>2</sup> : - на 1 человека - на 1м <sup>2</sup> общей площади жилых домов	17,4 0,97	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	Техрегламент, глава 16
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 <sup>2</sup> общей площади на 1 человека), м <sup>2</sup> на 1 человека - площадок для игр детей		СНиП 2.07.01-89*, п.2.13 и приложение 4

дошкольного и школьного возраста	0,7	
- площадок для отдыха взрослого населения	0,1	
- площадок для занятий физкультурой	2,0	
- для хозяйственных целей и выгула собак	0,3	
- для стоянки автомашин	0,8	
5. Отступ линии жилой застройки от красных линий:		
- магистральных улиц	не менее 5м	
- жилых улиц	не менее 3м	
6. Минимальное расстояние от границ участков до лесных массивов	Не менее 50 м	Техрегламент, глава 17
7. 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		
8. Высота зданий: для жилых зданий количество наземных этажей	4 эт. и выше	

## В.2 КОЛЛЕКТИВНЫЕ САДЫ (на селитебной территории города)

### 1. Основные виды разрешенного использования

- 1.1. административные помещения, связанные с обслуживанием садоводческого кооператива
- 1.2. здания и сооружения для хранения средств пожаротушения
- 1.3. пожарные водоемы или резервуары
- 1.4. водозабор
- 1.5. площадки для мусоросборников
- 1.6. площадки для стоянки автомобилей при въезде на территорию коллективного сада
- 1.7. садовый дом сезонного, временного или круглогодичного пользования
- 1.8. выращивание цветов, овощей, фруктов
- 1.9. содержание мелкого скота и птицы

### 2. Условно разрешенные виды использования

- 2.1. сооружения, связанные с выращиванием цветов, овощей, фруктов: парники, теплицы, оранжереи и т. д.
- 2.2. хозяйственные постройки
- 2.3. строения для содержания мелкого скота и птицы
- 2.4. бани, сауны
- 2.5. надворные туалеты
- 2.6. резервуары для хранения воды
- 2.7. встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 2 транспортных средства на 1 участок
- 2.8. коллективные овощехранилища

2.9. индивидуальная трудовая деятельность (без нарушения принципов добрососедства и в соответствии с санитарными и противопожарными нормами)

### 3. Вспомогательные виды разрешенного использования

3.1. сооружения инженерной инфраструктуры

3.2. киоски, лоточная торговля, временные павильоны торговли и обслуживания

#### ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

Показатели	Параметры
Минимальная площадь участка, га	0,06
Минимальное расстояние между фронтальной границей участка, м:	
и садовым домом	3,0
и хозяйственными постройками	4,0
Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями, м:	
<i>от границ соседнего участка до:</i>	
садового дома	3,0
постройки для содержания мелкого скота и птицы	4,0
других построек	1,0
<i>от садового дома до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений на участке</i>	в соответствии с требованиями СНиП 30-02-97*

#### Примечания:

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.
2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных участках по взаимному согласию собственников, а также блокировка хозяйственных построек к садовому дому.
3. Высота садового дома:  
*количество надземных этажей - до 2 с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа с соблюдением норм освещенности соседнего участка.*

### Г ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

В состав производственных зон включены промышленные зоны и коммунально-складские зоны. Производственные зоны предназначены для размещения промышленных предприятий с различными нормативами воздействия на окружающую среду, коммунально-складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, обеспечивающих их функционирование объектов инженерной и транспортной структур, а также для установления санитарно-защитных зон (СЗЗ) таких объектов.

#### ВИДЫ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ЗОН

**Г 1 промышленные**

**Г 2 коммунально-складские**

#### **Г 1 ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗОНЫ**

Зона функционирования, модернизации и реконструкции, размещения производственных предприятий, для которых характерно негативное влияние на окружающую среду.

В этой зоне возможно размещение предприятий, коммунально-складских объектов, объектов сервисного обслуживания населения низкого уровня вредности.

**1. Основные виды разрешенного использования**

- 1.1 Производственная (промышленная) деятельность, коммунальное инженерно-техническое обеспечение (размещение новых, эксплуатация существующих)
- 1.2 дороги, проезды (ширина проездов – не менее 6м)

**2. Условно разрешенные виды использования**

- 2.1 озелененные территории
- 2.2 административные организации, офисы, конторы (сопутствующие производствам)
- 2.3 научные, проектные и конструкторские организации
- 2.4 наземные и подземные стоянки краткосрочного и долгосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей
- 2.5 объекты обслуживания автомобильного транспорта
- 2.6 терминальные (логистические) комплексы
- 2.7 консультативные поликлиники, пункты первой медицинской помощи, аптеки
- 2.8 опорные пункты милиции
- 2.9 объекты пожарной охраны.
- 2.10 клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и целевого назначения
- 2.11 музеи, выставочные залы
- 2.12 спортивные площадки
- 2.13 предприятия бытового обслуживания
- 2.14 почта, телефон
- 2.15 предприятия торговли, общественного питания
- 2.16 издательства и редакционные офисы с типографиями
- 2.17 компьютерные центры
- 2.18 объекты культа
- 2.19 коммерческие и индивидуальные гаражи

**3. Вспомогательные виды разрешенного использования**

- 3.1 ветеринарные приемные пункты
- 3.2 киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения
- 3.3 общественные туалеты

Примечание:

1. Размещение новых объектов, предприятий возможно при условии, что их нормативные санитарно-защитные зоны находятся в пределах границ СЗЗ производственных объектов, расположенных в данной зоне.

**Г 2 КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИЕ ЗОНЫ**

Зона функционирования, модернизации и реконструкции, размещения коммунально-складских объектов (очистные сооружения, насосные, специализированные склады, торговые базы, учреждения коммунального и транспортного обслуживания и др.), иных объектов торговой и коммерческой деятельности.

**1. Основные виды разрешенного использования**

- 1.1 коммунально-складская деятельность, коммунальное инженерно-техническое обеспечение (размещение новых, эксплуатация существующих)
- 1.2 дороги, проезды (ширина проездов – не менее 6м)

**2. Условно разрешенные виды использования**

- 2.1 озелененные территории
- 2.2 административные организации, офисы, конторы (сопутствующие производствам)
- 2.3 банки

- 2.4 спортплощадки, универсальные спортивные и развлекательные комплексы
- 2.5 аптеки, консультативные поликлиники, пункты первой медицинской помощи
- 2.6 предприятия торговли, общественного питания
- 2.7 рынки, комплексы оптовой, мелкооптовой торговли
- 2.8 предприятия по упаковке и транспортной доставке товаров
- 2.9 индивидуальные и коммерческие гаражи, стоянки (в том числе открытые) краткосрочного и долговременного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей
- 2.10 автозаправочные станции
- 2.11 опорные пункты милиции,
- 2.12 издательства и редакционные офисы с типографиями
- 2.13 компьютерные центры
- 2.14 теле-радио студии
- 2.15 рекламные агентства
- 2.16 киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания
- 2.17 ветеринарные пункты
- 2.18 общественные туалеты
- 2.19 предприятия бытового обслуживания
- 2.20 почта, телефон
- 2.21 объекты пожарной охраны
- 2.22 клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения
- 2.23 библиотеки, архивы, информационные центры
- 2.24 научные, проектные и конструкторские организации
- 2.25 объекты культуры
- 2.26 бани, прачечные, химчистки
- 2.27 объекты военного назначения

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

- 3.1 производственная (промышленная) деятельность
- 3.2 полигоны для отходов бытовых, производственных, кроме токсичных

#### **Примечания:**

1. Размещение новых объектов, предприятий при условии, что их нормативные санитарно-защитные зоны находятся в пределах границ СЗЗ производственных объектов, расположенных в данной зоне.
2. Эксплуатация существующих объектов при наличии четкой модернизации (понижение класса вредности) с проведением постоянного экологического мониторинга.

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

## **Е ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Зоны специального назначения предназначены для размещения кладбищ, полигонов твердых бытовых отходов, биотермических отходов, производственных (не токсичных) отходов.

### **Е 1 ПОЛИГОН ОТХОДОВ**

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

- 1.1 здания, сооружения по сортировке, переработке, утилизации отходов

- 1.2 зеленые насаждения
- 1.3 дороги
- 1.4 административно-бытовые помещения, хозяйственные помещения

## 2. Условно разрешенные виды использования

- 2.1 инженерно - технические объекты - объекты водообеспечения и энергоснабжения

## И ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

**И 1** - пашни, огороды

**И 2** – коллективные сады (вне селитебной территории)

### **И 1 ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (пашни, огороды)**

#### 1. Основные виды разрешенного использования

- 1.1 выращивание сельскохозяйственных культур
- 1.2 зеленые насаждения

#### ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

Показатели	Параметры
Площадь земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства, га:	
– минимальная	0,01
– максимальная	0,2

### **И 2 КОЛЛЕКТИВНЫЕ САДЫ (вне селитебной территории)**

#### 1. Основные виды разрешенного использования

- 1.1 административно-хозяйственные помещения, связанные с обслуживанием садоводческого кооператива
- 1.2 здания и сооружения для хранения средств пожаротушения
- 1.3 пожарные водоемы или резервуары
- 1.4 водозабор
- 1.5 площадки для мусоросборников
- 1.6 площадки для стоянки автомобилей при въезде на территорию коллективного сада
- 1.7 садовый дом сезонного, временного или круглогодичного пользования
- 1.8 выращивание цветов, овощей, фруктов
- 1.9 улицы шириной проезжей части не менее 7 м, проезды – не менее 3,5 м

#### 2. Условно разрешенные виды использования

- 2.1. сооружения, связанные с выращиванием цветов, овощей, фруктов: парники, теплицы, оранжереи и т. д.
- 2.2. хозяйственные постройки
- 2.3. содержание и строения для содержания мелкого скота и птицы
- 2.4. бани, сауны
- 2.5. надворные туалеты
- 2.6. резервуары для хранения воды



- 2.7. встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 2 транспортных средства на 1 участок
- 2.8. коллективные овощехранилища
- 2.9. индивидуальная трудовая деятельность (без нарушения принципов добрососедства и в соответствии с санитарными и противопожарными нормами)
- 2.10. павильоны торговли и обслуживания

### ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

Показатели	Параметры	Обоснование
1. Максимальная площадь участка, га	0,1	
2. Минимальное расстояние между фронтальной границей участка, м:		
и садовым домом	3,0	СНиП
и хозяйственными постройками	4,0	30-02-97*
3. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями, м:		
<i>от границ соседнего участка до:</i>		
садового дома	3,0	СНиП
постройки для содержания мелкого скота и птицы	4,0	30-02-97*
других построек	1,0	в соответствии с требованиями СНиП
<i>от садового дома до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений на участке</i>		30-02-97*
4. Минимальное расстояние от границ участков до лесных массивов	Не менее 15м	Техрегламент, глава 17

#### Примечания:

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.
2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных участках по взаимному согласию собственников, а также блокировка хозяйственных построек к садовому дому.
3. Высота садового дома:  
количество надземных этажей - до 2 с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа с соблюдением норм освещенности соседнего участка.

### К ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

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

- К 1 – железной дороги
- К 2 – внешнего автомобильного транспорта
- К 3 – связи (радио, телефон)
- К 4 – в/в ЛЭП 35 кВ и выше (с ПС)
- К 5 – магистральные водоводы, водопроводные сооружения
- К 6 – магистральные газопроводы, ГРС
- К 7 – главные поселковые, поселковые и жилые улицы в застройке

**К 1 ЗОНА ЖЕЛЕЗНОЙ ДОРОГИ****1. Основные виды разрешенного использования**

- 1.1 железнодорожные пути к производственным зонам с размещением грузовых станций и контейнерной площадки, складов и площадок для навалочных грузов долговременного хранения и др.
- 1.2 полоса отвода железной дороги – по 25 м в обе стороны, считая от оси крайнего ж/д пути
- 1.3 санитарно-защитная зона железной дороги - шириной 50 м от полосы отвода до жилой застройки с озеленением не менее 50 % ширины зоны.  
\* в санитарно-защитной зоне допускается размещение автомобильных дорог, транспортных устройств и сооружений, гаражей, стоянок автомобилей, линий электропередач и связи, складов, учреждений коммунально-бытового назначения.

**2. Условно разрешенные виды использования**

- 2.1 скверы, бульвары
- 2.2 учреждения и предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания
- 2.3 открытые автостоянки

**3. Вспомогательные виды разрешенного использования**

- 3.1. любые здания и сооружения, коммуникации, не связанные с функционированием железной дороги

**К 2 ЗОНА ВНЕШНЕГО АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА****1. Основные виды разрешенного использования**

- 1.1 пассажирские автовокзалы, павильоны междугородного сообщения
- 1.2 скверы, бульвары

**2. Условно разрешенные виды использования**

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

**3. Вспомогательные виды разрешенного использования**

- 3.1 любые объекты, не связанные с функционированием внешнего автотранспорта

**К 3 ЗОНА СВЯЗИ (радио, телефон)****1. Основные виды разрешенного использования**

- 1.1. здания, сооружения, коммуникации, необходимые для нормального функционирования предприятий связи, радиовещания и телевидения
- 1.2. скверы, бульвары
- 1.3. ограждение участка

**3. Вспомогательные виды разрешенного использования**

- 3.1 любые объекты, не связанные с функционированием предприятий связи, радиовещания и телевидения

#### **К 4 ЗОНА ВОЗДУШНЫХ В/В ЛЭП 35 кВ и выше (с ПС)**

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

1.1 воздушные в/в линии электропередач (с ПС) с охранными зонами в обе стороны от крайних проводов:

- ЛЭП - 35 кВ - 15 м
- ЛЭП - 110 кВ - 20 м

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

3.1 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 5 ЗОНА МАГИСТРАЛЬНЫХ ВОДОВОДОВ, ВОДОПРОВОДНЫХ СООРУЖЕНИЙ**

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

1.1 водопроводные очистные сооружения с зоной санитарной охраны шириной не менее 50 м от ограждения участка

1.2 магистральные водоводы, идущие от водозаборных сооружений с санитарно-защитной полосой по обе стороны от водовода: по 10 м в сухих грунтах, не менее 50 м в мокрых грунтах

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

3.1. использование земель, входящих в охранную зону, в иных целях - по согласованию с предприятием по водоснабжению и водоотведению администрации городского округа

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 ГАЗОПРОВОДОВ, ГРС**

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

1.1 трубопроводы, транспортирующие газ; ГРС

1.2 охранная зона: ГРС – 200м; трубопроводов - 10-200 м по обе стороны, в зависимости от диаметров трубопроводов, класса, давления, считая от осей крайних трубопроводов

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

3.1 использование земель, входящих в охранную 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 7 ГЛАВНЫЕ ПОСЕЛКОВЫЕ, ПОСЕЛКОВЫЕ и ЖИЛЫЕ УЛИЦЫ В ЗАСТРОЙКЕ

### 1. Основные виды разрешенного использования

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

- главные поселковые улицы - 50 м
- поселковые улицы - 30 м
- жилые улицы - 20 м

1.2 полосы зеленых насаждений вдоль магистральной дороги шириной не менее 10 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
- 2.4 открытые автостоянки

### ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

Показатели	Параметры
Расстояние от края основной проезжей части до линии регулирования жилой застройки: <ul style="list-style-type: none"> <li>- главных поселковых улиц в капитальной застройке</li> <li>- поселковых улиц</li> <li>- жилых улиц</li> </ul>	не менее 19,0 м не менее 12,5 м не менее 9,5 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. приняты следующие ограничения на использование территории городского округа:

- зоны санитарной охраны водопроводных сооружений поселка;
- водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы водных объектов;
- защитные, санитарно-защитные зоны от предприятий;
- территории, подверженные воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (зоны подтопления, подтопления-затопления грунтовыми водами);
- коридоры инженерных коммуникаций;
- противопожарные полосы

Границы этих зон отображены на карте «Схема границ зон с особыми условиями использования территории городского округа».