



**ПК «ГОЛОВНОЙ ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ  
ЧЕЛЯБИНСКГРАЖДАНПРОЕКТ»**

**ШИФР: 140-13-11  
ЭКЗ. 1**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
ДЕРЕВНИ СИТЦЕВА  
НЯЗЕПЕТРОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ**

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

*Заказчик: Муниципальное казенное учреждение «Управление  
жилищно-коммунального хозяйства Нязепетровского 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**

**И. А. Тверской**

**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: Тверской И.А.	2,3	
Архитектор: Тверской И.А. Инженер: Воробьева И.Н.	Графическое оформление проекта	

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>Состав работы.....</b>	<b>4</b>
<b>Общая часть.....</b>	<b>5</b>
<i>Карта градостроительного зонирования территории. Карта границ зон с особыми условиями использования территории.....</i>	<i>7</i>
<b>1. Виды территориальных зон.....</b>	<b>8</b>
<b>2. Характеристика территориальных зон, градостроительные регламенты.....</b>	<b>9</b>
А. Рекреационные территории.....	10
Б. Общественно-деловые зоны.....	11
В. Жилые зоны.....	12
Г. Производственные зоны .....	15
И. Зона специального назначения.....	18
К. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры.....	18
<b>3. Зоны с особыми условиями использования территории.....</b>	<b>20</b>
<b>Документация.....</b>	<b>21</b>

## **СОСТАВ РАБОТЫ**

### **А. Часть первая – Текстовая часть**

Правила землепользования и застройки деревни Ситцева Нязепетровского муниципального района Челябинской области (2 и 3 части – Карта градостроительного зонирования и градостроительные регламенты).

### **Б. Часть вторая – Карты:**

**Правила землепользования и застройки деревни Ситцева:**

Карта градостроительного зонирования территории.

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

## ОБЩАЯ ЧАСТЬ

«Правила землепользования и застройки деревни Ситцева (2 и 3 части – Карта градостроительного зонирования и Градостроительные регламенты)» выполнены по заказу Муниципального казенного учреждения «Управление жилищно-коммунального хозяйства Нязепетровского муниципального района Челябинской области» в соответствии с Заданием от 02.04.2013 №4 на разработку градостроительной документации: «Генеральный план и правила землепользования и застройки деревни Ситцева».

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

Документы подготовлены на основе Генерального плана деревни Ситцева, 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 деревни Ситцева выделены следующие виды территориальных зон:

### **РЕКРЕАЦИОННЫЕ (А):**

- ЛЕСОПАРКОВ (А1)
- ЗЕЛЕННЫХ НАСАЖДЕНИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ (ПАРКИ, СКВЕРЫ, БУЛЬВАРЫ) (А2)
- ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ (А3)
- ПОЙМЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ (А4);

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

### **ЖИЛЫЕ (В):**

- УСАДЕБНОЙ И КОТТЕДЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ (В1)
- ЗАСТРОЙКИ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ МАЛОЙ ЭТАЖНОСТИ (В2)
- ОБЪЕКТОВ ОБЩЕГО ОБРАЗОВАНИЯ (В3)



**ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ (Г):**

- **ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ (Г1)**
- **КОММУНАЛЬНЫЕ (Г2)**
- **ОЗЕЛЕНЕНИЯ САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫХ ЗОН (Г3)**

**СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (И):**

- **СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ (И1)**

**ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (К):**

- **ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИХ СООРУЖЕНИЙ, СЕТЕЙ И КОММУНИКАЦИЙ (К1)**

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

27 В1

		<u>вид территориальной зоны</u>
		<u>№ территориальной зоны</u>

## **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 деревни Ситцева в составе зон рекреационного назначения выделены следующие зоны:

**A1 - Лесопарков;**

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

**A3 - Водных объектов;**

**A4 - Пойменных территорий.**

### **A1. ЗОНА ЛЕСОПАРКОВ**

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 включаются территории населенного пункта покрытые поверхностными водами.

#### **A4. ЗОНА ОЗЕЛЕНЕНИЯ ПОЙМЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ**

Зона А4 предназначена для сохранения естественных природных ландшафтов, сохранения благоприятной экологической обстановки, а также для отдыха населения.

Рекреационные зоны (А1, А2, А3, А4) 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.

#### **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, пра-

чечные 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. Спортивно-оздоровительные комплексы;

1.27. Отделения, участковые пункты милиции и пункты охраны общественного порядка;

1.28. 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. 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 деревни Ситцева предусмотрено выделение следующих видов жилых зон:

**В1 — Усадебной и коттеджной застройки;**

**В2 — Застройки многоквартирными жилыми домами малой этажности;**

**В3 — Зона 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 ЗАСТРОЙКИ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ МАЛОЙ ЭТАЖНОСТИ**

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

- 1.1. Многоквартирные жилые дома малой этажности (2-4 этажа, включая мансардный);
- 1.2. Учреждения общего образования (детские сады, начальные и общеобразовательные школы);
- 1.3. Объекты торгово-бытового назначения повседневного пользования:
  - встроенные в жилые дома, размещаемые преимущественно в 1-м и цокольном этажах,
  - отдельно стоящие — в размерах, не требующих устройства санитарно-защитных зон;
- 1.4. Улично-дорожная сеть.

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

- 2.1. Индивидуальные жилые дома с участками;
- 2.2. Блокированные жилые дома на несколько семей;
- 2.3. Офисы, конторы организаций, административные здания и помещения;
- 2.4. Культовые объекты;
- 2.5. Негосударственные медицинские офисы;
- 2.6. 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. Открытые автостоянки и паркинги при условии соблюдения санитарных разрывов до жилых и общественных зданий;
- 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. Опорные пункты охраны порядка;
- 3.11. Учреждения жилищно-коммунального хозяйства, жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- 3.12. Объекты социального и коммунально-бытового назначения;
- 3.13. Парковки перед объектами обслуживания;
- 3.14. Детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- 3.15. Площадки для выгула собак с элементами озеленения.

## **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.

### **В3. 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;
- 1.2. Многоквартирные жилые дома малой этажности (2-4 этажа, включая мансардный).

#### **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 деревни Ситцева предусмотрено выделение следующих зон:

- Г1 — Производственные зоны
- Г2 - Коммунально-складские зоны
- Г3 - Озеленения санитарно-защитных зон

## **Г1. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ**

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

- 1.1. Площадки производственных объектов различных классов вредности;
- 1.2. Железнодорожные подъездные пути;
- 1.3. Объекты связанные с целевым назначением зоны;
- 1.4. Улично-дорожная сеть.

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

- 2.1. Офисы и представительства;
- 2.2. Учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
- 2.3. Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;
- 2.4. Рынки промышленных товаров;
- 2.5. Торговые комплексы;
- 2.6. Предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), непосредственно связанные с обслуживанием производственных предприятий;
- 2.7. Объекты бытового обслуживания;
- 2.8. Отдельно-стоящие РОВД, отделы ГИБДД, отделения, участковые пункты милиции;
- 2.9. Ветеринарные лечебницы с содержанием животных, виварии, питомники, кинологовические центры.
- 2.10. Станции технического обслуживания автомобилей, автомойки, автосалоны;

### **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. Коммунально-складские объекты различного профиля;
- 3.4. Объекты технической и инженерной инфраструктуры;
- 3.5. Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия (в случае соблюдения санитарных норм);
- 3.6. Вооружения для временного и постоянного хранения транспортных средств, автозаправочные станции;
- 3.7. Объекты пожарной охраны, пожарные депо;
- 3.8. Аварийно-диспетчерские службы;
- 3.9. Пункты оказания первой медицинской помощи;
- 3.10. Санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- 3.11. Зеленые насаждения ограниченного использования;
- 3.12. 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. КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИЕ ЗОНЫ**

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



- 1.1. Коммунально-складские объекты различного профиля;
- 1.2. 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.);
- 1.3. Объекты оптовой торговли, рынки промышленных товаров;
- 1.4. Станции технического обслуживания автомобилей, автомойки, автосалоны.
- 1.5. Улично-дорожная сеть.

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

- 2.1. Офисы и представительства;
- 2.2. Торговые комплексы;
- 2.3. Предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), непосредственно связанные с обслуживанием зоны;
- 2.4. Объекты бытового обслуживания;
- 2.5. Отдельно-стоящие РОВД, отделы ГИБДД, отделения, участковые пункты милиции;
- 2.6. Ветеринарные лечебницы с содержанием животных, виварии, питомники, кинологические центры;

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

- 3.1. Многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
- 3.2. Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации;
- 3.3. Объекты пожарной охраны, пожарные депо;
- 3.4. Аварийно-диспетчерские службы;
- 3.5. Пункты оказания первой медицинской помощи;
- 3.6. Зеленые насаждения ограниченного использования;
- 3.7. 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 и эксплуатация существующих объектов возможны при условии разработки проекта обоснования размера санитарно-защитной зоны в установленном порядке.

## **ГЗ. 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, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки, а так же другие территории 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. Общие туалетные.

**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.

**II. ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

В состав зон сельскохозяйственного использования включаются зоны сельскохозяйственных угодий — пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями, садами, виноградниками и др., и зоны, предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства.

**II.1. ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ****1. Основные виды разрешенного использования:**

- 1.1. Ведение садоводства и огородничества;
- 1.2. Ведение дачного хозяйства;
- 1.3. Ведение личного подсобного хозяйства;
- 1.4. Сенокосение и выпас скота;

**3. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- 3.1. Объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для функционирования территории.

**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 деревни Ситцева выделена зона **К1 — Инженерно-технических сооружений, сетей и коммуникаций.**

### **К1. ЗОНА ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИХ СООРУЖЕНИЙ, СЕТЕЙ И КОММУНИКАЦИЙ**

#### ***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.

### 3. ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Градостроительным кодексом РФ, СанПиН 2.1.4.1110-02 и СНиП II-04-2003г. предусмотрены следующие ограничения на использование территорий населенных пунктов:

- ✓ санитарно-защитные зоны;
- ✓ специальные зоны (взрывоопасные, противопожарные, охранные зоны коммуникаций и сооружений);
- ✓ водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы, береговые полосы общего пользования.

«Картой границ зон с особыми условиями использования территории деревни Ситцева определены следующие ограничения на использование:

- ✓ водоохранная зона водного объекта,
- ✓ прибрежная защитная полоса водного объекта,
- ✓ береговая полоса общего пользования водного объекта,
- ✓ зона санитарной охраны источника питьевого водоснабжения,
- ✓ санитарно-защитные зоны коммунально-складских объектов и объектов специального назначения (нормативные),
- ✓ охранный зона электрических сетей,
- ✓ 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.

## **ДОКУМЕНТАЦИЯ**