

СОВЕТ ДЕПУТАТОВ КРАСНОГОРСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
ЕМАНЖЕЛИНСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН

ЧЕЛЯБИНСКАЯ ОБЛАСТЬ

**РЕШЕНИЕ**

19.12.2016 г. № 74 \_\_\_\_\_  
Красногорское городское поселение

Об утверждении проекта  
изменений в правила  
землепользования и застройки  
Красногорского городского  
поселения

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Красногорского городского поселения, Совет депутатов Красногорского городского поселения

РЕШАЕТ:

1. Утвердить проект изменений в Правила землепользования и застройки Красногорского городского поселения.
2. Организацию выполнения настоящего решения возложить на заместителя главы Красногорского городского поселения Уланова С.И.
3. Контроль исполнения настоящего решения возложить на постоянную комиссию по поселковому хозяйству (Гергерт В.В.).
4. Настоящее решение вступает в силу с момента подписания.

Председатель Совета депутатов  
Красногорского городского поселения

В.Г. Кашигин

Глава Красногорского  
Городского поселения

Д.Г.Карамов

Утверждены:  
Решением Совета депутатов  
Красногорского городского  
поселения

от 19.12.2016г. № 74

# **КРАСНОГОРСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ**

## **ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ**

**(3 часть - ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ с  
изменениями)**

**Заказчик: Администрация Красногорского городского  
поселения Разработчик: Отдел архитектуры и  
градостроительства  
администрации Еманжелинского муниципального  
района**

**Начальник отдела архитектуры и  
градостроительства администрации  
Еманжелинского муниципального  
района, главный архитектор района**

**А. М. Важенина**

**г. Еманжелинск  
2016 г.**

## СОДЕРЖАНИЕ

Общая часть .....	3
Виды территориальных зон.....	5
1. Характеристика территориальных зон, градостроительные регламенты... ..	6
А. Природные зоны.....	6
Б. Общественно-деловые зоны.....	10
В. Жилые зоны.....	11
Г. Производственные зоны.....	16
Е. Зоны специального назначения.....	17
К. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур.....	18

Графическая часть:

*-Карта градостроительного зонирования территории, М 1:25 000*

*-Схема границ зон с особыми условиями использования территорий*

## ОБЩАЯ ЧАСТЬ

**2 и 3 части ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ** Красногорского городского поселения - **«Карта градостроительного зонирования территории и градостроительные регламенты»** выполнены по заказу Администрации Красногорского городского поселения на основании правил землепользования и застройки Еманжелинского муниципального района, утвержденными Решением Собрании депутатов Еманжелинского муниципального района от 24.12.2008г № 619.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, статья 31, «Карта градостроительного зонирования территории и градостроительные регламенты» выполнены на часть территории муниципального района, которая предлагается к освоению Схемой территориального планирования муниципального района, разработанной институтом «Челябинскгражданпроект» в 2007 году, с последующим внесением в правила землепользования и застройки изменений, относящихся к другим частям территорий муниципального района, по мере разработки генеральных планов населенных пунктов.

### **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 Красногорского городского поселения, утвержденного в составе схемы территориального планирования муниципального района, 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;

\*параметры разрешенного строительства на земельных участках.

- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Примечание: наименования основных и условно разрешенных видов использования приняты в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным **приказом Министерства экономического развития от 01.09.2014г. № 540** (с изменениями) с учетом описания видов разрешенного использования указанного в Классификаторе.

#### **Графическая часть - чертежи:**

- Еманжелинский муниципальный район. Красногорское городское поселение. Карта градостроительного зонирования территории, М 1:25 000;
- Схема границ зон с особыми условиями использования территорий.

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

# 1. ВИДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

Принцип построения территориальных зон базируется на «Схеме функционального зонирования территории, предлагаемых к освоению, муниципального района» по Схеме территориального планирования муниципального района (см. в границах Красногорского городского поселения).

При установлении территориальных зон учтены границы:

- существующей застройки населенных пунктов муниципального района;
- функциональных зон, определенных Схемой функционального зонирования территории;
- 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 - санитарно-защитные

А 2 - лесозащитные полосы

### Природно-рекреационные:

А 3 - лесопарки

А 4 - парки

А 5 - водные объекты

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

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

## В - жилые

В 1 - усадебной и коттеджной застройки

## Г - производственные

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

1 - полигон ТБО Е 2 - кладбище

## К - инженерной и транспортной инфраструктур, в т.ч.:

К 1 - железная дорога

К 2 - автомобильные дороги

К 3 - магистральные водоводы

К 4 - магистральные газопроводы

К 5 - в/в ЛЭП - 110 кВ

## **2. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН, ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

Состав территориальных зон определен в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, ст. 35, п. 1-15.

Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом требований технических регламентов, требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

**Действие градостроительных регламентов не распространяется** на земельные участки в границах территории памятников истории и культуры, в границах территории общего пользования, на территориях, занятых линейными объектами, предоставленных для добычи полезных ископаемых.

**Градостроительные регламенты не устанавливаются** для земель лесного фонда, земель запаса, на водные объекты общего пользования, земли водоохранных зон водных объектов, а также земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, иных водохозяйственных сооружений, сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, на земли особо охраняемых природных объектов, использование которых определяются в соответствии с федеральными законами.

### **А - ПРИРОДНЫЕ ЗОНЫ**

**ВИДЫ ПРИРОДНЫХ ЗОН** В состав природных зон включены зоны в границах территорий, предлагаемых под организацию санитарно-защитных зон, лесозащитных полос, лесопарков, парков, водных объектов.

Природные зоны подразделяются на природоохранные и природно-рекреационные: **Природоохранные**, предназначены для обеспечения экологической безопасности среды жизнедеятельности, сохранения природной среды: **А 1** – санитарно-защитные **А 2** – лесозащитные полосы

**Природно-рекреационные**, предназначены для организации мест отдыха населения: **А 3** – лесопарки **А 4** – парки **А 5** – водные объекты

### **А 1 САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ**

**А 1 Территории санитарно-защитных зон** предназначены для уменьшения отрицательного влияния предприятий, транспортных и инженерных коммуникаций и сооружений на жилую застройку района.

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

- 1.1 охрана природных территорий
- 1.2 коммунальное обслуживание, склады – до 40 % площади санитарно-защитной зоны
- 1.3 запас
- 1.4 земельные участки (территории) общего пользования

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

- 2.1 транспорт

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

- 3.1 рубка ухода, санитарная рубка
- 3.2 тротуары, велосипедные дорожки
- 3.3 дорожно- тропиночная сеть

3.4 инженерные коммуникации и сооружения

**Предельные размеры земельных участков:** не подлежат становлению

Могут устанавливаться в соответствии с действующими санитарными нормами и правилами, проектами санитарно-защитных зон (при наличии) применительно к каждому конкретному объекту.

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в том числе:**

Зоны минимальных отступов от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий и сооружений,

**Предельное количество этажей (предельная высота) зданий, строений, сооружений:** Необходимость ограничения параметров отсутствует .

Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков, иных объектов недвижимости устанавливаются в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования или при подготовке документации по планировке территории.

**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** 40%

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ:**

объединенные санитарно-защитные зоны предприятий (в соответствии со схемой границ зон с особыми условиями использования территорий)

## **А 2 ЛЕСОЗАЩИТНЫЕ ПОЛОСЫ**

вокруг населенных пунктов предназначены для выполнения ветрозащитных функций.

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

1.1 охрана природных территорий

1.2 земельные участки (территории) общего пользования

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

2.1 отдых (рекреация)

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

3.1 площадки, оборудованные для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха на природе

**Предельные размеры земельных участков**

Минимальная ширина защитной лесной полосы – не менее 50 м.

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в том числе:**

Зоны минимальных отступов от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий и сооружений: необходимость ограничения параметра отсутствует

**Предельное количество этажей (предельная высота) зданий, строений, сооружений:** необходимость ограничения параметра отсутствует

**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** 2 % **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ:**

не установлены



### **А 3 ЛЕСОПАРКИ**

**Зона А 3** предусматривает сохранение природных ландшафтов, одновременно стимулируя создание условий для отдыха населения города, 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.

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

- 1.1 отдых (рекреация)
- 1.2 земельные участки (территории) общего пользования

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

- 2.1 обслуживание автотранспорта (стоянки из расчета 10 м-мест на 100 единовременных посетителей)

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

- 3.1 вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха (беседки, скамейки и другие малые архитектурные формы)
- 3.2 объекты обслуживания лесного хозяйства
- 3.3 площадки, оборудованные для пикников
- 3.4 некапитальные строения объектов общественного питания

#### **Предельные размеры земельных участков:**

ограничение параметра не требуется

#### **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в том числе:**

**Зоны минимальных отступов от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий и сооружений:** необходимость ограничения параметра отсутствует

**Предельное количество этажей (предельная высота) зданий, строений, сооружений:** необходимость ограничения параметра отсутствует

**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** 2% Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков, иных объектов недвижимости, могут устанавливаться в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования или при подготовке документации по планировке территории.

#### **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ:**

объединенные санитарно-защитные зоны предприятий (в соответствии со схемой границ зон с особыми условиями использования территорий)

### **А 4 ПАРКИ**

**Зона А 4** предназначена для организации мест массового, разностороннего отдыха населения, для осуществления культурно-досуговой, оздоровительной деятельности.

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

- 1.1 охрана природных территорий
- 1.2 отдых (рекреация)
- 1.3 развлечения
- 1.4 земельные участки (территории) общего пользования

## 2. Условно разрешенные виды использования

2.1 обслуживание автотранспорта (стоянки из расчета 10 м-мест на 100 одновременных посетителей)

2.2 общественное питание

2.3 религиозное использование

## 3. Вспомогательные виды разрешенного использования

3.1 пункты первой медицинской помощи

3.2 опорные пункты милиции

3.3 киоски, павильоны розничной торговли и обслуживания

3.4 административно-хозяйственные здания и сооружения, объекты инженерной

инфраструктуры, связанные с эксплуатацией данных зон

3.5 малые архитектурные формы

3.6 общественные туалеты

### Предельные размеры земельных участков

Минимальную площадь объектов рекреационного назначения, размещаемых на территориях общего пользования населенных пунктов, следует предусматривать, гектаров, не менее, га:

1) городских парков среднего и малого населенного пункта – 5;

2) садов микрорайонов (кварталов) – 3;

3) скверов – 0,3.

Ограничение максимального размера не требуется

### Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в том числе:

Зоны минимальных отступов от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий и сооружений необходимость ограничения параметра отсутствует

**Предельное количество этажей (предельная высота) зданий, строений, сооружений,**

**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**

#### ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

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

### Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ:

объединенные санитарно-защитные зоны предприятий (в соответствии со схемой границ зон с особыми условиями использования территорий)

## **А 5 ВОДНЫЕ ОБЪЕКТЫ**

**Зона А 5** объединяет водные объекты, предназначена для сохранения целостности экосистемы водных объектов.

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

1.1 Водные объекты

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

отсутствует необходимость установления

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

отсутствует необходимость установления

Режим использования водных объектов для определенных целей устанавливается федеральными законами в соответствии с Водным кодексом РФ.

**Предельные размеры земельных участков:** необходимость ограничения параметра отсутствует

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в том числе:**

**Зоны минимальных отступов от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий и сооружений:** необходимость ограничения параметра отсутствует

**Предельное количество этажей (предельная высота) зданий, строений, сооружений:** необходимость ограничения параметра отсутствует

**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** необходимость ограничения параметра отсутствует

Режим использования водных объектов для определенных целей устанавливается федеральными законами в соответствии с Водным кодексом РФ.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ:** отсутствуют

## **Б - ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ**

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также административных, культовых зданий и иных зданий, строений, сооружений и стоянок автомобильного транспорта; центров деловой, финансовой, общественной активности.

**Зона Б** охватывает общественные центры, характеризующиеся многофункциональным использованием территории:

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

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

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

1.1 общественное использование объектов капитального строительства, в т.ч. религиозное использование

1.2 предпринимательство

1.3 земельные участки (территории) общего пользования

1.4 коммунальное обслуживание

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

2.1 обслуживание автотранспорта (стоянки легковых автомобилей на каждые 30 м<sup>2</sup> площади здания общественного назначения)

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

3.1 киоски, павильоны розничной торговли и обслуживания населения

3.2 инженерная инфраструктура

3.3 общественные туалеты площадью не более 60 м<sup>2</sup>

3.4 скверы, бульвары

#### **Предельные размеры земельных участков**

необходимость ограничения параметра отсутствует

#### **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в том числе:**

**Зоны минимальных отступов от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий и сооружений:** не менее 3м. (за исключением случаев строительства зданий сблокированным способом)

**Предельное количество этажей (предельная высота) зданий, строений, сооружений:** необходимость ограничения параметра отсутствует

#### **Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**

необходимость ограничения параметра отсутствует. Параметры разрешенного строительства земельных участков, иных объектов недвижимости, устанавливаются в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования и разработки документации по планировке территорий.

#### **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ:**

объединенные санитарно-защитные зоны предприятий (в соответствии со схемой границ зон с особыми условиями использования территорий)

### **В - ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**

Жилые зоны предназначены для застройки многоквартирными жилыми домами, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

Жилые зоны устанавливаются с целью обеспечения комфортных и здоровых условий для проживания. В них допускается размещение различных объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, культовых сооружений, парковок автомобильного транспорта, коммунальных и складских объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду.

**ВИД ЖИЛЫХ ЗОН: В 1.1 – усадебной и коттеджной застройки**

**В1.2- блокированной застройки**

**В 1.3 -2-3 эт. застройки многоквартирными домами**

**В2- многоэтажной застройки**

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

#### **В1.2- БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ**

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

1.1 для индивидуального жилищного строительства

- 1.2 обслуживание жилой застройки (не более 20% от площади территориальной зоны)
- 1.3 земельные участки (территории) общего пользования (ширина проезда – не менее 6м)
- 1.4 коммунальное обслуживание

**2. Условно разрешенные виды использования**

- 2.1 общественное использование объектов капитального строительства (за исключением указанных в п.1)
- 2.2 предпринимательство (кроме рынков)

**3. Вспомогательные виды разрешенного использования**

- 3.1 надомные виды деятельности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами
- 3.2 сады, огороды
- 3.3 содержание и строения для содержания мелкого домашнего скота и птицы
- 3.4 бани, сауны (при условии канализования стоков)
- 3.5 сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей: парники, теплицы, оранжереи и т. д.
- 3.6 хозяйственные постройки
- 3.7 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
- 3.8 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.

**Предельные размеры земельных участков, га**

Для усадебной и коттеджной застройки:

- максимальная 0,20
- минимальная 0,06

Для блокированной застройки:

- максимальная 0,15
- минимальная 0,04

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в том числе:**

**Зоны минимальных отступов от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий и сооружений:**

**ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА**

Показатели	Параметры	Обоснование
1. Для жилых домов усадебного типа площадь участка (включая площадь застройки), га		
- максимальная	0,2	
- минимальная	0,06	
Для блокированной застройки		
- максимальная	0,15	
- минимальная	0,04	
2. Минимальное расстояние между фронтальной границей участка и основным строением, м:	в соответствии со сложив-ся линией	СП 30-102-99, табл.1
- <u>в сохраняемой застройке</u>		

- при новом строительстве	застройки 5	
3. Минимальное расстояние от границ (за исключением фронтальной) землевладения до строений, а также между строениями, м: - от границ соседнего участка до: - основного строения - постройки для содержания скота и птицы - других построек: бани, гаража, сарая и др. - окон жилых комнат до стен соседнего дома (за исключением блокированной застройки) и хозяйственных построек (бани, гаража, сарая), расположенных на соседних земельных участках - от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений на участке:	3 4 1 6	- " - " - " - " В соответствии со СНиП 2.07.01-89*, приложение 1 и СП 30-102-99
4. Минимальное расстояние от границ приусадебных участков до лесных массивов при новом строительстве	Не менее 15 м	Техрегламент, глава 17

**Максимальный процент застройки в границах земельного участка: 48 %**

Примечания:

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

для жилых домов усадебного типа  
при минимальной площади участка 600 м<sup>2</sup> не более 0,51

- для блокированной застройки:  
при минимальной площади участка 400 м<sup>2</sup> не более 0,7

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

**Предельное количество этажей (предельная высота) зданий, строений, сооружений:**

Высота строений:

для всех основных строений:

- количество надземных этажей – до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа, с соблюдением норм освещенности соседнего участка;

- высота от уровня земли:

- до верха плоской кровли не более 9,6 м
- до конька скатной кровли не более 13,6 м

для всех вспомогательных строений:

- высота от уровня земли:
- до верха плоской кровли не более 4 м
- до конька скатной кровли не более 7 м

как исключение: шпиль, башни, флажки – без ограничения

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ:**

объединенные санитарно-защитные зоны предприятий (в соответствии со схемой границ зон с особыми условиями использования территорий)

**В 1.3 -2-3 ЭТ. ЗАСТРОЙКИ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ**

**1. Основные виды разрешенного использования**

- 1.1 малоэтажная многоквартирная жилая застройка
- 1.2 обслуживание жилой застройки ( не более 20% от площади территориальной зоны)
- 1.3 земельные участки (территории) общего пользования (ширина проезда – не менее 6м)
- 1.5 общественное использование объектов капитального строительства (коммунальное обслуживание, социальное обслуживание, бытовое обслуживание, здравоохранение, образование и просвещение, культурное развитие, общественное управление, обеспечение научной деятельности)
- 1.6 магазины, общественное питание (отдельно стоящие, встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные, за исключением объектов, оказывающих вредное воздействие на человека, требующих устройства санитарно-защитных зон)

**2. Условно разрешенные виды использования**

- 2.1 предпринимательство (кроме рынков)
- 2.2 религиозное использование
- 2.3 ветеринарное обслуживание
- 2.4 объекты гаражного назначения (боксовые гаражи из расчета 1 место для каждых 4 квартир на земельных участках многоквартирных домов)

**3. Вспомогательные виды разрешенного использования**

3.1 открытые стоянки, но не более чем 1 место парковки на 1 квартиру **Предельные размеры земельных участков:** необходимость ограничения параметра отсутствует (зависит от количества квартир, этажности и др., устанавливается на основании строительных норм и правил, местных нормативов градостроительного проектирования, документации по планировке территории)

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в том числе:**

**Зоны минимальных отступов от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий и сооружений:** не менее 3м

**Предельное количество этажей (предельная высота) зданий, строений, сооружений:** 3 этажа

**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** необходимость ограничения параметра отсутствует (зависит от количества квартир, этажности и др., устанавливается на основании строительных норм и правил, местных нормативов градостроительного проектирования, документации по планировке территории)

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ:**

объединенные санитарно-защитные зоны предприятий (в соответствии со схемой границ зон с особыми условиями использования территорий)

## **В2- МНОГОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ**

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

- 1.1 средне этажная жилая застройка
- 1.2 обслуживание жилой застройки ( не более 20% от площади территориальной зоны)
- 1.3 земельные участки (территории) общего пользования (ширина проезда – не менее 6м)
- 1.5 общественное использование объектов капитального строительства (коммунальное обслуживание, социальное обслуживание, бытовое обслуживание, здравоохранение, образование и просвещение, культурное развитие, общественное управление, обеспечение научной деятельности)
- 1.6 магазины, общественное питание (отдельно стоящие, встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные, за исключением объектов, оказывающих вредное воздействие на человека, требующих устройства санитарно-защитных зон)

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

- 2.1 предпринимательство (кроме рынков)
- 2.2 религиозное использование
- 2.3 амбулаторное ветеринарное обслуживание
- 2.4 объекты гаражного назначения (боксовые гаражи из расчета 1 место для каждых 4 квартир на земельных участках многоквартирных домов)

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

3.1 открытые стоянки, но не более чем 1 место парковки на 1 квартиру **Предельные размеры земельных участков** необходимость ограничения параметра отсутствует (зависит от количества квартир, этажности и др., устанавливается на основании строительных норм и правил, местных нормативов градостроительного проектирования, документации по планировке территории)

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в том числе:**

**Зоны минимальных отступов от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий и сооружений:** 3м

**Предельное количество этажей (предельная высота) зданий, строений, сооружений:** 5 этажей

**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** необходимость ограничения параметра отсутствует (зависит от количества квартир, этажности и др., устанавливается на основании строительных норм и правил, местных нормативов градостроительного проектирования, документации по планировке территории)

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ:**

объединенные санитарно-защитные зоны предприятий (в соответствии со схемой границ зон с особыми условиями использования территорий)

## **Г - ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ**

В состав производственных зон включены зоны размещения промышленных предприятий с различными нормативами воздействия на окружающую среду, коммунальных и складских объектов, и обеспечивающих их функционирование объектов инженерной и транспортной структур (очистные сооружения, насосные, специализированные склады, торговые базы, учреждения коммунального и транспортного обслуживания и др.), иных



объектов торговой и коммерческой деятельности, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов.

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

- 1.1 Производственная деятельность
- 1.2 земельные участки (территории) общего пользования (ширина проездов – не менее 6м)
- 1.3 Обслуживание автотранспорта
- 1.4 коммунальное обслуживание
- 1.5 объекты гаражного назначения

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

- 2.1 транспорт
- 2.2 религиозное использование
- 2.3 специальная

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

- 3.1 озелененные территории
- 3.2 административные организации, офисы, конторы (сопутствующие производствам)
- 3.3 наземные и подземные стоянки краткосрочного и долгосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей

**Предельные размеры земельных участков** необходимость ограничения параметра отсутствует

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в том числе:**

**Зоны минимальных отступов от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий и сооружений:** необходимость ограничения параметра отсутствует (Отступы от границ земельного участка, существующих зданий и сооружений определяются применительно к каждому конкретному объекту индивидуально в процессе проектирования с учетом норм и требований пожарной и технической безопасности).

**Предельное количество этажей (предельная высота) зданий, строений, сооружений:** необходимость ограничения параметра отсутствует

**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** необходимость ограничения параметра отсутствует

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ:**

объединенные санитарно-защитные зоны предприятий (в соответствии со схемой границ зон с особыми условиями использования территорий)

## **Е - ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Зоны специального назначения предназначены для размещения кладбищ, полигонов твердых бытовых отходов, биотермических отходов, производственных (не токсичных) отходов, подразделены на 2 группы:

**Е 1** – полигоны отходов

**Е 2** – кладбища

### **Е 1 ПОЛИГОНЫ ОТХОДОВ**

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

- 1.1 специальная

1.2 земельные участки (территории) общего пользования

1.3 коммунальное обслуживание

### **3. Условно разрешенные виды использования**

Отсутствует необходимость установления

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

3.1 инженерно-технические объекты **Предельные размеры земельных участков:**  
необходимость ограничения параметра отсутствует

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в том числе:**

**Зоны минимальных отступов от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий и сооружений:** необходимость ограничения параметра отсутствует

**Предельное количество этажей (предельная высота) зданий, строений, сооружений:** необходимость ограничения параметра отсутствует

**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** необходимость ограничения параметра отсутствует

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ:**

объединенные санитарно-защитные зоны предприятий (в соответствии со схемой границ зон с особыми условиями использования территорий)

## **Е 2 КЛАДБИЩА**

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

1.1 ритуальная деятельность

1.2 земельные участки (территории) общего пользования

1.3 коммунальное обслуживание

### **4. Условно разрешенные виды использования**

Отсутствует необходимость установления

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

3.1 инженерно-технические объекты

3.2 торговые павильоны (продажа цветов, ритуальных принадлежностей и др.)

3.3 религиозное использование

**Предельные размеры земельных участков**

необходимость ограничения параметра отсутствует

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в том числе:**

**Зоны минимальных отступов от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий и сооружений:** необходимость ограничения параметра отсутствует

**Предельное количество этажей (предельная высота) зданий, строений, сооружений:** необходимость ограничения параметра отсутствует

**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** необходимость ограничения параметра отсутствует

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ:**

объединенные санитарно-защитные зоны предприятий (в соответствии со схемой границ зон с особыми условиями использования территорий)

## **К - ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР**

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

- К 1** - железная дорога
- К 2** - автомобильные дороги
- К 3** - магистральные водоводы
- К 4** - магистральные газопроводы
- К 5** - в/в ЛЭП - 110 кВ

### **К 1 ЗОНА ЖЕЛЕЗНОЙ ДОРОГИ**

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

- 1.1 железнодорожный транспорт
- 1.2 санитарно-защитная зона железной дороги, считая от оси крайнего ж/д пути, шириной:

100 м до жилой застройки

50 м до границ садовых участков с озеленением не менее 50 % ширины зоны.

\* в санитарно-защитной зоне, вне полосы отвода железной дороги, допускается размещение автомобильных дорог, транспортных устройств и сооружений, гаражей, стоянок автомобилей, линий электропередач и связи, складов, учреждений коммунально-бытового назначения (см. п.2).

- 1.3 коммунальное обслуживание

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

- 2.1 отдых (рекреация)
- 2.1 общественное использование объектов капитального строительства (за исключением указанных в п.1)
- 2.2 предпринимательство (кроме рынков)
- 2.3 обслуживание автотранспорта

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

Отсутствует необходимость установления

#### **Предельные размеры земельных участков**

необходимость ограничения параметра отсутствует

#### **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в том числе:**

**Зоны минимальных отступов от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий и сооружений:** необходимость ограничения параметра отсутствует

**Предельное количество этажей (предельная высота) зданий, строений, сооружений:** необходимость ограничения параметра отсутствует

**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** необходимость ограничения параметра отсутствует

#### **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ:**

объединенные санитарно-защитные зоны предприятий (в соответствии со схемой границ зон с особыми условиями использования территорий)

## К 2 ЗОНА АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ

### 1. Основные виды разрешенного использования

1.1 автомобильный транспорт (полоса отвода автомобильной дороги с параметрами поперечного профиля в соответствии с их категорией, с размещением в ней пассажирских станций, остановочных пунктов)

1.2 полосы зеленых насаждений вдоль магистральных дорог шириной не менее 10 м

1. охранная зона автодорог общей сети, считая от бровки земляного полотна, шириной не менее:
2. - для автодороги федерального значения - 200 м до жилой застройки  
для автодорог I, II, III категорий - 100 м до жилой застройки  
для дорог IV категории - 50 м до жилой застройки

коммунальное обслуживание

### 2. Условно разрешенные виды использования

2.1 отдых (рекреация)

2.1 общественное использование объектов капитального строительства (за исключением указанных в п.1)

2.2 предпринимательство (кроме рынков)

2.3 обслуживание автотранспорта

необходимость ограничения параметра отсутствует

### 3. Вспомогательные виды разрешенного использования

Отсутствует необходимость установления

#### Предельные размеры земельных участков

необходимость ограничения параметра отсутствует.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в том числе: Зоны минимальных отступов от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий и сооружений: необходимость ограничения параметра отсутствует

Предельное количество этажей (предельная высота) зданий, строений, сооружений: необходимость ограничения параметра отсутствует

Максимальный процент застройки в границах земельного участка: необходимость ограничения параметра отсутствует

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ:

объединенные санитарно-защитные зоны предприятий (в соответствии со схемой границ зон с особыми условиями использования территорий)

## К 3 ЗОНА МАГИСТРАЛЬНЫХ ВОДОВОДОВ

### 1. Основные виды разрешенного использования

1.1 коммунальное обслуживание (магистральные водоводы, идущие от водозаборных и водопроводных очистных сооружений с санитарной защитной полосой по обе стороны от крайних водоводов: по 10 м в сухих грунтах, не менее 50 м в мокрых грунтах)

### 5. Условно разрешенные виды использования

Отсутствует необходимость установления

### **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).

#### **Предельные размеры земельных участков**

необходимость ограничения параметра отсутствует

#### **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в том числе:**

**Зоны минимальных отступов от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий и сооружений:** необходимость ограничения параметра отсутствует

**Предельное количество этажей (предельная высота) зданий, строений, сооружений:** необходимость ограничения параметра отсутствует

**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** необходимость ограничения параметра отсутствует

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ:** отсутствует

## **К 4 ЗОНА МАГИСТРАЛЬНОГО ГАЗОПРОВОДА**

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

1.1 коммунальное обслуживание( трубопроводы, транспортирующие газ) с охранными зонами трубопроводов - 10 м по обе стороны

### **6. Условно разрешенные виды использования**

Отсутствует необходимость установления

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

3.1 использование земель, входящих в охранную зону, в иных целях - по согласованию с предприятием трубопроводного транспорта

#### **Предельные размеры земельных участков**

необходимость ограничения параметра отсутствует

#### **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в том числе:**

**Зоны минимальных отступов от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий и сооружений:** необходимость ограничения параметра отсутствует

**Предельное количество этажей (предельная высота) зданий, строений, сооружений:** необходимость ограничения параметра отсутствует

**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** необходимость ограничения параметра отсутствует

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).

**Ограничения использования земельных участков и объектов  
капитального  
строительства, устанавливаемые в соответствии с  
законодательством РФ:**

объединенные санитарно-защитные зоны предприятий (в соответствии со схемой границ зон с особыми условиями использования территорий).

**К 5 ЗОНА ВОЗДУШНЫХ В/В ЛЭП -110 кВ**

**1. Основные виды разрешенного использования**

1.1 коммунальное обслуживание (воздушные в/в линии электропередач 110 кВ с охранными зонами по обе стороны от крайних проводов – по 20 м)

**2 Условно разрешенные виды использования**

Отсутствует необходимость установления

**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.

**Предельные размеры земельных участков**

необходимость ограничения параметра отсутствует

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в том числе:**

**Зоны минимальных отступов от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий и сооружений:** необходимость ограничения параметра отсутствует

**Предельное количество этажей (предельная высота) зданий, строений, сооружений:** необходимость ограничения параметра отсутствует

**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** необходимость ограничения параметра отсутствует

**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).

**Ограничения использования земельных участков и объектов  
капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с  
законодательством РФ:**

объединенные санитарно-защитные зоны предприятий (в соответствии со схемой границ зон с особыми условиями использования территорий)