



**ПК «ГОЛОВНОЙ ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ  
ЧЕЛЯБИНСКГРАЖДАНПРОЕКТ»**

**ШИФР: 229-13-11  
ЭКЗ. 1**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
поселка БОРИСОВКА  
ЕМАНЖЕЛИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ  
(2 и 3 части — КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ  
и ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ)**

*Заказчик: Администрация Еманжелинского 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**

**А. Н. Аристов**

**г. Челябинск 2013 г.**

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

Специальность, Фамилия, И.О.	Разделы	Подпись
Инженеры: Кожевников А.М. Воробьева И.Н. Архитектор: Шапкин А.А. Гл. Архитектор: Аристов А.Н.	2,3	
Архитектор: Шапкин А.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>
<b>А. Рекреационные зоны</b> .....	<b>10</b>
<b>Б. Общественно-деловые зоны</b> .....	<b>12</b>
<b>В. Жилые зоны</b> .....	<b>13</b>
<b>Г. Производственные и коммунально-складские зоны</b> .....	<b>15</b>
<b>И. Зона специального назначения</b> .....	<b>17</b>
<b>К. Инженерной и транспортной инфраструктуры</b> .....	<b>17</b>
<b>3. Зоны с особыми условиями использования территории</b> .....	<b>19</b>

## СОСТАВ РАБОТЫ

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

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

### **Б. Часть вторая – Карты:**

#### **Правила землепользования и застройки поселка Борисовка:**

Карта градостроительного зонирования.

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

## **ОБЩАЯ ЧАСТЬ**

«Правила землепользования и застройки пос. Борисовка (2 и 3 части – Карта градостроительного зонирования и Градостроительные регламенты)» выполнены по заказу Администрации Еманжелинского муниципального района Челябинской области в соответствии с Заданием на разработку градостроительной документации: «Разработка генерального плана и правил землепользования и застройки поселка Борисовка Еманжелинского муниципального района».

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

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

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

### Текстовая часть включает:

1. Виды и характеристики территориальных зон;
2. Градостроительные регламенты (для всех видов зон):
  - основные виды разрешенного использования,
  - условно разрешенные виды использования,
  - вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними;
  - параметры разрешенного строительства на земельных участках;
  - ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### Графическая часть включает чертеж:

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

## ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

(в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ, статья 1)

**Правила землепользования и застройки** – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации – городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

**Градостроительное зонирование** – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

**Территориальные зоны** – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

**Градостроительный регламент** – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в

процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Зоны с особыми условиями использования территорий** – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Красные линии** – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты).

Градостроительное зонирование «переводит» на правовой язык общие решения Генерального плана и тем самым обеспечивает его последовательную реализацию и внесение текущих изменений по установленным процедурам, устанавливает юридически фиксированные границы территориальных зон с перечнями видов разрешенного использования и строительного изменения недвижимости в этих зонах (градостроительный регламент), создает условия для привлечения инвестиций путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

**Карта градостроительного зонирования территории**

## 1. ВИДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

Принцип построения территориальных зон базируется на «Планировочной структуре» и «Схеме функционального зонирования территории» Генерального плана населенного пункта.

В соответствии со статьей 34 Градостроительного кодекса РФ границы территориальных зон устанавливаются по:

- ✓ линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений,
- ✓ границам существующих земельных участков,
- ✓ границам населенного пункта,
- ✓ естественным границам природных объектов.

При установлении территориальных зон необходимо учитывать:

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- границы функциональных зон и параметры их планируемого развития, определенные Генеральным планом населенного пункта;
- сложившуюся планировку территории и существующее землепользование; предотвращение возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

Вид территориальной зоны устанавливается по выраженной преобладающей функции ее градостроительного использования.

В дальнейшем, по мере выполнения проектов планировки, проектов межевания отдельных элементов структуры населенного пункта, необходим переход на Градостроительное зонирование в М 1:500 с уточнением (изменением) границ территориальных зон и градостроительных регламентов.

С целью создания наиболее благоприятной среды проживания в населенном пункте Правилами предусмотрено градостроительное зонирование территории на определенное число территориальных зон с установленными границами. Для всех видов зон устанавливаются градостроительные регламенты, где прописываются основные, условно-разрешенные и вспомогательные основные виды разрешенного использования территории.

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

### **РЕКРЕАЦИОННЫЕ (А):**

- ◆ **ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦИОННЫЕ (А1)**
- ◆ **ЗЕЛЕННЫХ НАСАЖДЕНИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ (ПАРКИ, СКВЕРЫ, БУЛЬВАРЫ) (А2)**
- ◆ **ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ (А3)**
- ◆ **ПОЙМЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ (А4)**
- ◆ **СПОРТИВНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНАЯ ЗОНА (А5)**

### **ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ (Б)**

#### **ЖИЛЫЕ (В):**

- ◆ **УСАДЕБНОЙ И КОТТЕДЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ (В1)**
- ◆ **ОБЪЕКТОВ ОБЩЕГО ОБРАЗОВАНИЯ (В2)**



Согласно части 6 статьи 36 Градостроительного Кодекса градостроительные регламенты так же не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

## **А. РЕКРЕАЦИОННЫЕ ТЕРРИТОРИИ**

Рекреационные территории предназначены для обеспечения экологической безопасности среды жизнедеятельности, сохранения природной среды, для организации мест отдыха населения, туризма, осуществления физкультурно-оздоровительной, спортивной и культурно - досуговой деятельности населения.

На территории поселка Борисовка в составе зон рекреационного назначения выделены следующие зоны:

**A1 — Ландшафтно-рекреационных территории;**

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

**A3 - Водных объектов;**

**A4 - пойменных территорий**

**A5 - Спортивно-оздоровительная зона.**

### **A1. ЗОНА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦИОННЫХ ТЕРРИТОРИЙ**

Зона А1 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 А2 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 А3 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.

#### **A5. СПОРТИВНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНАЯ ЗОНА**

Зона А5 предназначена для размещения крупных спортивных сооружений и объектов, баз отдыха, организации территорий для занятий спортом.

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

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

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

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

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

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

#### **ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА**

Параметры строительства определяются документацией по планировке территории, действующим СП 42.13330.2011, законодательными и нормативными документами, приведенными в приложении «А» СП 42.13330.2011, а также другими федеральными, региональными и местными градостроительными нормативами.

## **Б. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ**

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан. Также в состав общественно-деловых зон могут включаться объекты капитального строительства в виде жилых домов, гостиниц, подземных и многоэтажных гаражей.

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

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

- 1.26. Отделения, участковые пункты полиции и пункты охраны общественного порядка;  
1.27. Улично-дорожная сеть.

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

- 2.1. Объекты производственного назначения, осуществляющие обслуживание населения, встроенные или пристроенные, без производственной территории, экологически безопасные;  
2.2. Блокированные с малыми участками, индивидуальные жилые дома с участками;  
2.3. Общежития;  
2.4. Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;  
2.5. Объекты автосервиса, автомойки, АЗС;  
2.6. Многопрофильные учреждения дополнительного образования, требующие выделения обособленного участка.

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

- 3.1. Объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для эксплуатации зданий (КНС, ТП, ГРП, котельные и др.);  
3.2. Парковки перед объектами обслуживания;  
3.3. Для жилых единиц площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;  
3.4. Аллеи, скверы, бульвары, скульптуры и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна;  
3.5. Автостоянки временного и постоянного хранения;  
3.6. Общественные туалеты.

## **ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА**

Параметры строительства определяются документацией по планировке территории, действующим СП 42.13330.2011, законодательными и нормативными документами, приведенными в приложении «А» СП 42.13330.2011, а также другими федеральными, региональными и местными градостроительными нормативами.

## **В. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**

Жилые зоны предназначены для организации благоприятной, удобной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным, бытовым и другим потребностям. В составе жилых зон в населенных пунктах возможно выделение застройки индивидуальными, малоэтажными, среднеэтажными, многоэтажными жилыми домами, а также зон жилой застройки иных видов.

Согласно Градостроительному кодексу, также в жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий и сооружений, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду (промышленных, коммунальных и складских объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон), территории для ведения садоводства и дачного хозяйства.

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

**В1 — Усадебной и коттеджной застройки;**

**В2 — 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. Культурные 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 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.

### **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 И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИЕ ЗОНЫ**

Производственные зоны включают в себя коммунально-складские и производственные зоны. Коммунальные зоны включают в себя зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли. Производственные зоны включают зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду.

Градостроительным зонированием на территории поселка предусмотрено выделение следующих зон:

- Г1 — Производственные зоны
- Г2 - Коммунально-складские зоны

#### **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, вооружения 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, кинологовические 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.

## **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. ЗОНА ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры предназначены для размещения и функционирования объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного и

трубопроводного транспорта, связи, инженерного оборудования, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

На территории поселка выделена зона К1 — Сооружений и коммуникаций внешнего транспорта.

### **К1. ЗОНА СООРУЖЕНИЙ И КОММУНИКАЦИЙ ВНЕШНЕГО ТРАНСПОРТА**

В границах поселка Борисовка к указанной зоне относятся: отвод железной дороги и отводы автодорог различных категорий, проходящих по территории сельсовета.

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

- 1.1. Полотно автодороги;
- 1.2. Полотно железной дороги, железнодорожные пути;
- 1.3. Остановочные пункты;
- 1.4. Линейно-путевые здания;
- 1.5. Грузовые и контейнерные площадки;
- 1.6. Объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны (сооружения и устройства);
- 1.7. Искусственные сооружения (мосты, путепроводы, водопропускные трубы);
- 1.8. Санитарно-защитное озеленение;

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

- 2.1. Офисы, конторы;
- 2.2. Объекты связи;
- 2.3. Складские объекты;
- 2.4. Торговые павильоны;
- 2.5. Не капитальные объекты общественного питания;
- 2.6. Временные торговые объекты;
- 2.7. Иные объекты транспортной инфраструктуры;

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

- 3.1. Парковки перед объектами обслуживания;
- 3.2. Общественные туалеты;
- 3.3. Объекты инженерной инфраструктуры;

### **ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА**

Параметры строительства определяются документацией по планировке территории, действующим СП 42.13330.2011, законодательными и нормативными документами, приведенными в приложении «А» СП 42.13330.2011, а также другими федеральными, региональными и местными градостроительными нормативами.

### 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 поселка Борисовка определены следующие ограничения на использование:

- ✓ водоохранная зона водного объекта,
- ✓ береговая полоса общего пользования водного объекта,
- ✓ прибрежная защитная полоса,
- ✓ санитарно-защитные зоны коммунально-складских объектов и объектов специального назначения,
- ✓ санитарный разрыв от железной дороги,
- ✓ санитарный разрыв от федеральной автодороги М-36,
- ✓ придорожная полоса федеральной автодороги М-36,
- ✓ охранная зона ЛЭП,
- ✓ зона заболоченных территорий и заливных лугов.

Вышеуказанные границы зон отображены на Карте градостроительного зонирования территории, Карте границ зон с особыми условиями использования территории М 1:5 000.