

Одобрены  
Протоколом Госстроя РФ  
от 10 июня 1999 г. N 01-НС-15/7

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ**

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ  
ПО РАЗРАБОТКЕ СХЕМ ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДОВ**

**МДС 30-1.99**

Разработаны НПЦ "Региональное развитие" и ЦНИИП градостроительства.  
Рассмотрены и одобрены секциями "Градостроительство" и "Архитектура" Научно-технического Совета Госстроя России (Протокол от 10 июня 1999 г. N 01-НС-15/7).

**ВВЕДЕНИЕ**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при разработке градостроительной документации о градостроительном планировании развития поселений и об их застройке разрабатываются схемы зонирования территорий, определяющие вид использования территорий и устанавливающие ограничения на их использование, для осуществления градостроительной деятельности.

С учетом ограничений на использование территорий определяются функциональное назначение и интенсивность использования каждой территориальной зоны.

Данные о видах и интенсивности использования территорий установленных зон и об ограничениях на их использование включаются в правила землепользования и застройки (правила застройки) городских и сельских поселений, других муниципальных образований - нормативные правовые акты органов местного самоуправления, регулирующие использование и изменение объектов недвижимости.

Правила застройки включают в себя схему зонирования и правовой режим, установленный для каждой территориальной зоны градостроительным регламентом.

Целью настоящих Рекомендаций является оказание методической помощи разработчикам указанных схем зонирования, которые в современных условиях приобретают ключевое значение для регулирования использования городских территорий и изменения недвижимости на них в государственных, муниципальных, общественных и частных интересах.

Зонирование территории города, иного поселения, разрабатываемое в соответствии с настоящими Методическими рекомендациями, следует рассматривать в качестве основы для выявления градостроительной ценности земельных участков, в том числе с точки зрения инвестиционной привлекательности.

В работе использован опыт ряда российских городов (Новгород, Иркутск, Тверь, Минеральные Воды, Дзержинский) по разработке схем зонирования их территории в генеральных планах и правилах землепользования и застройки, выполненных в ряде случаев при участии специалистов из США, Нидерландов, Германии.

Настоящие Рекомендации разработаны с учетом основных положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, отдельных положений Гражданского и Земельного кодексов Российской Федерации, Федерального закона "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", законодательств Российской Федерации об охране памятников истории и культуры и окружающей среды, законодательств ряда субъектов Российской Федерации о градостроительстве, уставов ряда городов. При разработке Рекомендаций учтены основные положения строительных норм и правил по градостроительству, а также по ведению градостроительного кадастра.

Рекомендации определяют примерные виды (этапы) работ по разработке схем зонирования территорий городов, состав и содержание материалов зонирования. В конкретных городах эти вопросы должны уточняться с учетом местных условий, нормативных правовых и нормативно-технических документов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления в области градостроительства.

**1. ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ**

Областью применения Рекомендаций является разработка соответствующих материалов зонирования для градостроительной документации о градостроительном планировании развития территорий городских и сельских поселений и об их застройке, для нормативных правовых актов органов местного самоуправления о землепользовании и застройке городов, территорий городских и сельских поселений. Отдельные положения Рекомендаций могут также применяться при зонировании территорий природных зон, поселков и сельских поселений с учетом их функциональной, планировочной, инфраструктурной и иной специфики.

Настоящие Рекомендации направлены на формирование нормативно-правовой основы регулирования

использования городских территорий в новых условиях.

Применение Рекомендаций в практической деятельности органов местного самоуправления будет способствовать:

- повышению эффективности землепользования и застройки городских территорий;
  - привлечению инвестиций в жилищное строительство, инженерную инфраструктуру, иное обустройство территорий;
  - развитию городского рынка недвижимости (земельных участков, зданий, сооружений);
  - обоснованности налогообложения недвижимости и платежей за пользование городской инфраструктурой и, соответственно, увеличению поступлений в муниципальный бюджет.
- Основные понятия, употребляемые в Рекомендациях, даны в Приложении А.

## 2. ЗОНИРОВАНИЕ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ ДЛЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. В настоящих Рекомендациях зонирование рассматривается как процесс и результат выделения частей территории города с определенными видами и ограничениями их использования, функциональными назначениями, параметрами использования и изменения земельных участков и других объектов недвижимости при осуществлении градостроительной деятельности.

Целями такого зонирования является обеспечение градостроительными средствами благоприятных условий проживания населения, в том числе ограничение вредного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую природную среду и ее рациональное использование в интересах настоящего и будущего поколений.

Зонирование городских территорий направлено на обеспечение благоприятной среды жизнедеятельности, защиту территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и технического характера; предотвращение чрезмерной концентрации населения и производства, загрязнения окружающей природной среды; охрану и использование особо охраняемых природных территорий, в том числе природных ландшафтов, территорий историко-культурных объектов, а также сельскохозяйственных земель и лесных угодий в границах города.

2.2. Составление схемы зонирования территорий города для осуществления градостроительной деятельности производится:

- при разработке проекта нового генерального плана;
- при корректировке генерального плана в целом или в части его положений о зонировании территорий с учетом новых условий развития города;
- при разработке правил застройки.

Конкретные требования к разработке схем зонирования в составе отдельных видов градостроительной документации определяются Инструкцией о составе, порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации.

2.3. Разработка схем зонирования территорий городов осуществляется с соблюдением следующих принципов:

обеспечение преемственности и развития ранее принятых предложений о зонировании территорий города во вновь разрабатываемой документации по его зонированию;

учет сложившейся застройки, транспортной и инженерной инфраструктуры, а также основных элементов планировочной структуры в границах города, обеспечение их реконструкции и развития на основе рационального природопользования и ресурсосбережения;

выделение зон с ограничениями градостроительной деятельности, установленными законодательством Российской Федерации и специальными нормами и правилами в области безопасности территорий и поселений и их защиты от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, охраны окружающей природной среды, охраны недр, экологической безопасности и санитарных правил, сохранения объектов историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий;

выделение территориальных зон с учетом относящихся к ним ограничений градостроительной деятельности, ресурсного потенциала, определения функционального назначения и интенсивности использования территорий, исходя из государственных, общественных и частных интересов;

определение с учетом местных условий соответствующих им разновидностей территориальных зон и подзон города на основе и в развитие видов зон, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации, градостроительными уставами (кодексами) субъектов Российской Федерации;

определение для каждой территориальной зоны (подзоны) градостроительного регламента, устанавливающего совокупность видов и условий использования земельных участков и иных объектов недвижимости, а также допустимого их изменения;

установление правового режима для каждой территориальной зоны в расчете на его применение в равной мере ко всем расположенным в ней земельным участкам, иным объектам недвижимости;

установление дополнительных требований к отдельным объектам недвижимости, расположенным в территориальных зонах, градостроительная деятельность в которых подлежит особому регулированию;

увязанность границ зон с красными линиями, полосами отвода, границами основных землевладений и землепользований.

### 3. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ РАЗРАБОТКИ СХЕМ ЗОНИРОВАНИЯ

3.1. Схема зонирования территории городского и иного поселения (далее - схема) представляет собой документ, устанавливающий состав, содержание и границы действия зональных требований к регламентации градостроительной деятельности.

3.2. Схема разрабатывается в составе или на основе генерального плана города, иного поселения на территорию в пределах установленной черты каждого из них. Для городов с численностью населения 50 тыс. жителей и более схема может разрабатываться на часть территории города в составе проекта планирования. В этом случае зонирование территории детализируется при сохранении преемственности с ранее разработанной в генеральном плане схемой.

3.3. Схема, разработанная в составе генерального плана, после его утверждения соответствующим органом местного самоуправления приобретает статус утвержденной градостроительной документации, обязательной для исполнения на данной территории всеми юридическими и физическими лицами.

Схема, разработанная на основе генерального плана, после ее утверждения в установленном порядке также приобретает статус утвержденной градостроительной документации, а в составе утвержденных Правил застройки города (иного поселения) она приобретает статус нормативного правового акта органов местного самоуправления.

3.4. Основными этапами разработки схемы являются:

- сбор и анализ исходной информации;
- предварительное решение зонирования;
- согласование и утверждение схемы (рис. 1).

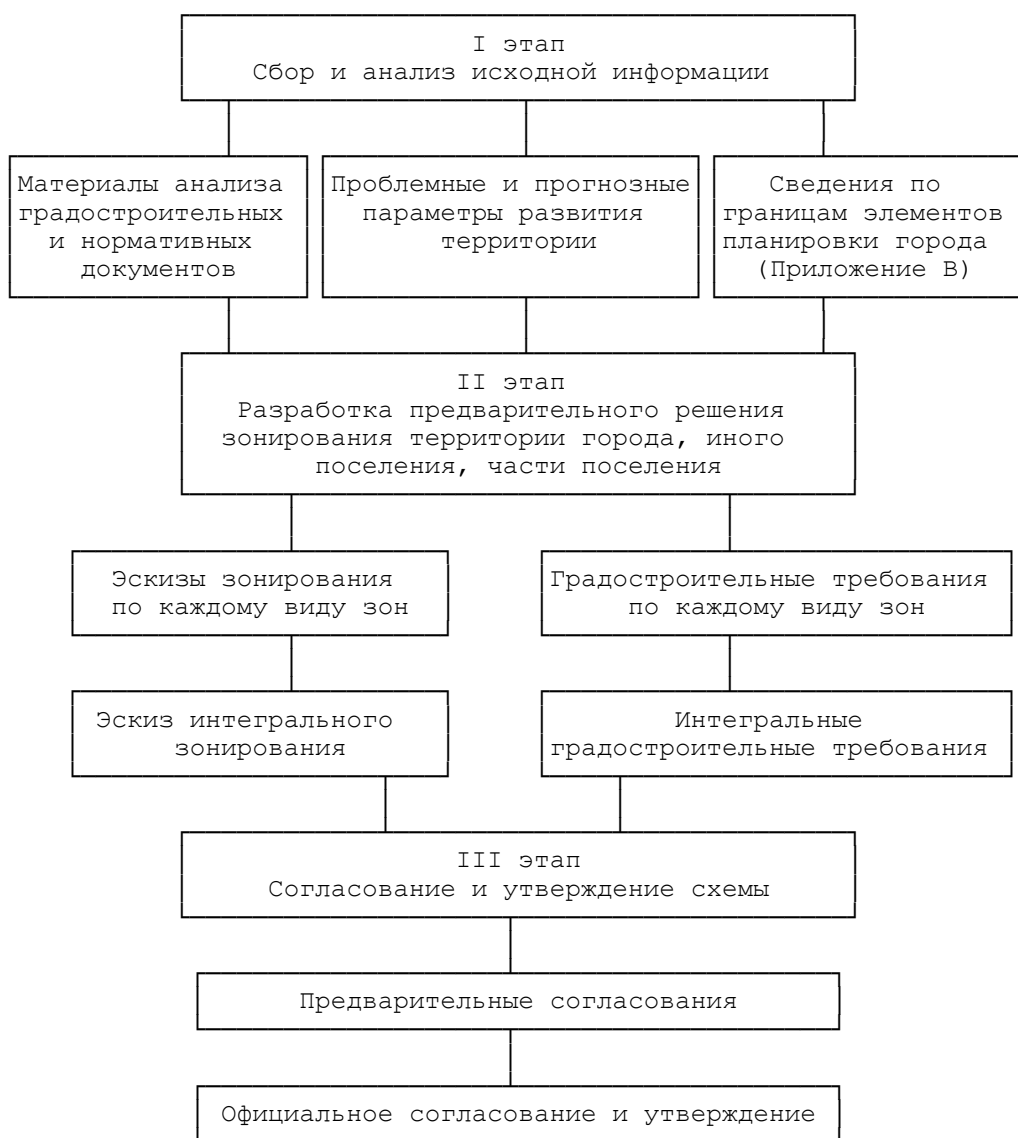


Рисунок 1. Этапы разработки, согласования и утверждения

## схемы зонирования

3.4.1. Материалы, полученные по итогам аналитического этапа разработки схемы, должны содержать: перечень видов использования территории, которые должны осуществляться в поселении, и расчет потребности в территории, необходимой для их осуществления;

результаты оценки территории по характеру ее освоенности, обустроенности и расчет потребности в территории по видам среды, необходимой для осуществления заданной функции;

результаты оценки обеспеченности территории объектами социальной, транспортной, инженерной инфраструктур и расчет потребности в них для осуществления заданной функции;

результаты оценки нарушенности состояния природной и историко-культурной среды внешними воздействиями и потребность в мерах средозащиты.

3.4.2. В состав работ аналитического этапа выполнения схемы должны входить:

установление фактической обеспеченности градостроительной документацией и нормативными документами;

анализ содержания имеющихся градостроительной документации и градостроительных нормативных документов;

определение проблемных и прогнозных параметров генерального плана (концепции генерального плана, эскизного планировочного решения генплана);

определение необходимых данных по границам элементов структурно-планировочной организации территории города.

3.4.3. Из градостроительной документации для целей разработки схемы необходимы: проект городской (поселковой) черты, генеральный план (проект актуализации генерального плана) города, иного поселения; концепция генерального плана развития города, проекты планировки, проекты межевания, проекты застройки отдельных частей города, историко-археологический опорный план и др.

Из нормативных правовых и нормативно-технических документов необходимо анализировать такие, которые составляют нормативную базу решения следующих вопросов:

разработка, согласование и утверждение градостроительной документации;

предоставление земельных участков для строительства;

выдача разрешений на строительство;

отчуждение объектов недвижимости;

порядок охраны и использования памятников истории и культуры;

развитие рынка городской недвижимости и др.

3.4.4. Анализ содержания имеющейся градостроительной документации должен заключаться в установлении:

характеристик территории и недвижимости в структуре генерального плана города, определяющих возможности их использования;

функционального, строительного и иного зонирования территорий города;

состояния и целевого назначения градостроительных объектов различного правового статуса с характеристиками потребительских качеств среды;

состава и видов предусматриваемых градостроительных изменений по планировочно установленным зонам, кварталам, районам.

3.4.5. К проблемным и прогнозным параметрам, определяемым в генеральном плане (концепции генерального плана, эскизном планировочном решении генплана), относятся:

данные о тенденциях и приоритетах:

социального развития города и его отдельных частей (обслуживание, жилищное строительство);

демографического развития города и его отдельных частей (численность и структура населения);

экономического развития города и его отдельных частей по основным отраслям;

проблемные территории по строительному, экологическому, природному и техногенным условиям;

установленные ограничения на градостроительное освоение территории.

3.4.6. Сведения о границах элементов структурно-планировочной организации территории города должны содержать:

схему красных линий застройки;

границы территориальных (функциональных зон);

установленные границы земельных участков;

другие линии регулирования градостроительной деятельности.

3.5. По итогам аналитического этапа разрабатывается концепция зонирования территории города, иного поселения, неотъемлемыми частями которой являются:

определение состава и положения зон ограничений градостроительной деятельности на территории поселения - составление карты ограничений (Приложение 3);

определение состава и положения территориальных (функциональных) зон;

соотнесение территориальных (функциональных) зон с зонами ограничений градостроительной деятельности;

тенденции градостроительного развития территорий;

планируемые и осуществляемые градостроительные изменения.

3.6. Этап предварительного решения зонирования связан с разграничением территории города, иного поселения, части города на зоны с установлением по ним усредненных зональных требований к осуществлению градостроительной деятельности.

Границы зон определяются с учетом красных линий, естественных границ природных объектов, границ земельных участков и иных границ.

При этом зонирование производится параллельно по следующим видам:

функциональному назначению территорий;

характеру и степени их освоенности;

развитию транспортной, инженерной и социальной инфраструктур;

поддержанию качества природных ресурсов, комплексов природной и историко-культурной среды.

Зонирование производится в следующей последовательности: первым - зонирование территорий по их функциональному назначению, которое является базовым, вторым - зонирование территорий по характеру и степени их освоенности, затем - остальные виды зонирования.

В заключение путем взаимного наложения указанных видов зон выделяются интегрированные зоны. Соответственно для этих зон устанавливаются интегрированные зональные градостроительные требования к использованию территорий города, иного поселения. Установленные градостроительные требования распространяются на все расположенные в каждой из таких зон объекты недвижимости (земельные участки, здания и сооружения).

3.7. Этап согласования и утверждения схемы осуществляется последовательно в два приема. Сначала организуются обсуждение и согласование материалов предварительного решения зонирования, а также завершение разработки схемы с учетом полученных замечаний и предложений.

Затем разработанные материалы апробируются у заказчика.

В согласовании предварительного решения зонирования участвуют: органы местного самоуправления, органы государственной власти в вопросах, затрагивающих интересы других муниципальных образований, субъектов Российской Федерации.

Разрабатываемую на завершающем этапе схему зонирования территории малого города, части сверхкрупного, крупнейшего, крупного, большого среднего города рекомендуется представлять в детально проработанном виде в расчете на включение ее в правила застройки.

## 4. СОСТАВ И СОДЕРЖАНИЕ СХЕМ ЗОНИРОВАНИЯ

### 4.1. Состав схем зонирования

4.1.1. Схемы разрабатываются в составе текстовых и графических материалов зонирования.

В графических материалах, в привязке к разгруженной картографической подоснове отображаются расположение и границы зон каждого из видов (типов) и интегрированных зон (п. 3.6). В них приводится также перечень зон со ссылками на информацию о них в текстовых материалах.

Графические материалы выполняются в виде схем с условными обозначениями и экспликацией, связывающими содержание схем с содержанием текстовых материалов.

В составе документации о градостроительном планировании развития территорий и поселений и об их застройке разрабатываются схемы зонирования территорий, устанавливающие зональные регламенты и границы зон их действия, определяемые в линиях, совпадающих с границами, зафиксированными в имеющих юридическую силу документах (границами единиц земельного кадастра, административными границами, красными линиями, границами полос отвода или земельных участков).

В текстовых материалах приводится перечень зон с данными о координатной привязке их границ и градостроительными требованиями по каждой из зон. В них также дается общее описание принятого зонирования. Текстовая часть представляется на согласование в виде пояснительной записки с табличными материалами.

Требования к оформлению материалов схемы зонирования приводятся в Приложении Г.

4.1.2. Графические материалы схемы зонирования города в целом выполняются в масштабе:

1:1000 - 1:2000 - для малых городских поселений;

1:5000 - 1:10000 - для средних, больших городов;

1:10000 - 1:50000 - для крупных, крупнейших и сверхкрупных городов (пример приведен в Приложении

Е).

Графические материалы схемы зонирования части города выполняются в масштабе 1:1000 - 1:2000.

4.1.3. Зонирование производится с использованием традиционных (бумажных) или современных компьютерных технологий с применением специальных математических методов и моделей и стандартных программных средств.

При использовании бумажных технологий зонирование выполняется на картографической подоснове одного масштаба с основным чертежом генплана города или проекта планировки части города.

При использовании компьютерных технологий зонирование представляется на электронных картах с разрешающей способностью и нагрузкой, соответствующими картографической подоснове, на которой выполняется генеральный план или проект планировки.

## 4.2. Виды зон и их характеристики

4.2.1. При выделении зон на территории сверхкрупного, крупнейшего, крупного, большого, среднего города следует руководствоваться представленным примерным перечнем видов зон:

1. Виды зон по функциональному назначению (в скобках указаны основные функции):

зоны городского центра (межселенное и общегородское социально-культурное обслуживание, административное и хозяйственное управление, кредитно-финансовая, научная, проектная, образовательная и общественная деятельность);

жилые зоны (проживание населения);

производственные зоны (промышленное и опытное производство);

научно-образовательные зоны (научные исследования, специальное образование);

зоны инженерных и транспортных инфраструктур (инженерное и транспортное обслуживание города);

зоны внешнего транспорта и внешних инженерных коммуникаций (обслуживание внешних пассажирских и грузовых перевозок, обслуживание внешних транспортных и инженерных коммуникаций);

рекреационные зоны (рекреационная деятельность и ее обслуживание);

зоны охраны среды (восстановление и сохранение территорий и объектов особо ценной природной и историко-культурной среды);

зоны специальной назначения (обслуживание специфических государственных и городских функций).

2. Виды территориальных зон по характеру и степени освоенности их территории (в скобках указаны основные виды среды):

зона жилой застройки (многоэтажная, средней этажности, малоэтажная застройка, ансамбли гражданских зданий, усадебная застройка);

зоны промышленной застройки (крупные, средние и малые производственные комплексы);

зоны сельскохозяйственной застройки (животноводческие комплексы и фермы, парниковые и тепличные предприятия, зерно-, овощехранилища и др.);

зоны общественной застройки (здания учреждений большой, средней и малой этажности; комплексы крупных и средних зальных зданий, арен и спортивных сооружений; небольшие комплексы - детские сады, школы, больницы, санатории, дома отдыха);

зоны исторической застройки (архитектурные ансамбли и комплексы памятников истории и культуры, рядовая историческая застройка);

зоны железных дорог (железнодорожные узлы и коммуникации);

зоны водных коммуникаций и сооружений (реки, каналы, акватории, портовые сооружения);

зоны скоростных автодорожных коммуникаций (скоростные автодороги, транспортные развязки);

зоны магистральных ЛЭП и их подстанций (ЛЭП и их подстанции);

зоны открытых пространств естественного и культурного природного ландшафта.

3. Виды зон по обеспеченности объектами транспортной, инженерной, социальной инфраструктур, в том числе: железных дорог; скоростных вылетных автодорог; городского водопровода; городской канализации; теплоснабжения; газоснабжения; электроснабжения; связи; зоны услуг, предоставляемых объектами городской социальной инфраструктуры (объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения).

4. Виды зон по поддержанию градостроительными средствами качества природных ресурсов, комплексов природной и историко-культурной среды, иных объектов градостроительной деятельности особого регулирования:

зоны защиты природных ресурсов (водоохранные, лесоохранные и т.п.);

зоны защиты природной среды (буферные зоны особо охраняемых природных объектов и ландшафтов);

санитарно-защитные зоны;

зоны охраны историко-культурной среды (охраняемых комплексов и объектов историко-культурного наследия);

зоны защиты территорий, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

территории чрезвычайных экологических ситуаций и экологического бедствия;

зоны с экстремальными природно-климатическими условиями.

4.2.2. При выделении зон на территории малого городского поселения, а также зон и подзон на территории части сверхкрупного, крупнейшего, крупного, большого, среднего города следует руководствоваться представленным примерным перечнем видов зон (подзон):

1. Виды зон по функциональному назначению:

зоны городского центра или центра городского района (межселенное и общегородское или районное социально-культурное обслуживание, административное и хозяйственное управление, кредитно-финансовая, общественная деятельность);

жилые зоны с основными функциями:

проживание населения;

проживание населения в сочетании с ведением индивидуального подсобного хозяйства или с отдыхом;

зоны промышленного производства с основной функцией:

промышленное и опытное производство (или добыча и обогащение полезных ископаемых) высокой санитарной вредности, большой водоемкости, энергоемкости, грузоемкости, потребности в трудовых ресурсах по действующей классификации;

промышленное и опытное производство (или добыча и обогащение полезных ископаемых) средней санитарной вредности, экологической опасности, средней водоемкости, энергоемкости, большой и средней грузоемкости, потребности в трудовых ресурсах по действующей классификации;

промышленное и опытное производство, совместимое с проживанием населения;

зоны сельскохозяйственного производства с основной функцией:

интенсивное животноводство низкой и средней санитарной вредности;

интенсивное садоводство и овощеводство;

научно-образовательные зоны с основными функциями:

научные исследования;

высшее образование, научные исследования;

специальное образование;

зоны внешнего транспорта и внешних инженерных коммуникаций:

железнодорожного транспорта (обслуживание внешних пассажирских и грузовых перевозок; обслуживание узлов и коммуникаций внешнего железнодорожного транспорта);

речного или морского порта (обслуживание речных (морских) внешних пассажирских и грузовых перевозок; обслуживание сооружений и судов речного (морского) транспорта);

аэропорта (обслуживание воздушных пассажирских и грузовых перевозок; обслуживание сооружений и судов воздушного транспорта);

внешнего и скоростного городского автотранспорта (обслуживание внешних и скоростных пассажирских и грузовых связей с пригородами и между районами города);

внешних инженерных коммуникаций с основной функцией:

обслуживание трубопроводов;

обслуживание ЛЭП;

обслуживание линий связи;

рекреационные зоны с основными функциями:

отдых в стационарных рекреационных учреждениях; лечение, оздоровление, спорт, туризм в стационарных учреждениях; их обслуживание;

массовый кратковременный отдых вне стационарных рекреационных учреждений; оздоровление, спорт, туризм; их обслуживание;

зоны охраны среды:

природоохранные зоны (восстановление и охрана природных ландшафтов, городских парков, береговых линий и др.);

историко-культурные заповедные зоны (восстановление и охрана ансамблей и комплексов памятников истории и культуры, исторических центров, парков, садов, бульваров, культурных слоев древних городов);

зоны специального назначения с основными функциями:

военных городков, полигонов, пенитенциарных учреждений и т.п.;

мест захоронений; объектов коммунального хозяйства со специальными инженерными сооружениями высокой и средней санитарной вредности; мест складирования и хранения энергоносителей, химикатов и других товаров высокой взрывопожарности и санитарной вредности;

обслуживание бытовых нужд населения, хранение и обслуживание средств городского транспорта, складирование и хранение товаров средней и низкой взрывопожароопасности и санитарной вредности.

2. Виды территориальных зон по характеру и степени их территории:

зоны жилой застройки:

многоэтажной;

средней этажности;

малоэтажной;

ансамблей гражданских зданий;

усадебной;

зоны промышленной застройки:

крупных производственных комплексов;

средних и малых производственных комплексов;

зоны сельскохозяйственной застройки:

животноводческих, птицеводческих, звероводческих комплексов и ферм;

парниковых и тепличных предприятий;

зернохранилищ, овощехранилищ, плодохранилищ;

зоны общественной застройки:

многоэтажных зданий учреждений;

зданий учреждений средней и малой этажности;

комплексов крупных и средних зальных зданий, арен и спортивных сооружений;

небольших комплексов (детские сады, школы, больницы, санатории, дома отдыха);

зоны исторической застройки:

архитектурных ансамблей и комплексов памятников истории и культуры;  
рядовой застройки;  
зоны железнодорожных узлов и коммуникаций отдельно или в различных сочетаниях с автомобильными коммуникациями, ЛЭП, линиями связи;  
зоны водных коммуникаций и сооружений отдельно или в различных сочетаниях с железнодорожными, автомобильными коммуникациями, ЛЭП, линиями связи;  
зоны скоростных автомобильных коммуникаций отдельно или в различных сочетаниях с ЛЭП, линиями связи;  
зоны городских и районных улиц, проспектов, дорог, площадей;  
зоны магистральных ЛЭП и их подстанций отдельно и в сочетании с автомобильными коммуникациями;  
зоны естественного и культурного природного ландшафта:  
покрытые лесом и кустарником территории;  
открытые пространства;  
зоны восстанавливаемого нарушенного природного ландшафта.  
3. Виды зон по обеспеченности объектами транспортной, инженерной и социальной инфраструктур:  
зоны возможного подсоединения местных коммуникаций к магистральным коммуникациям:  
железных дорог;  
скоростных вылетных автодорог;  
городского водопровода;  
городской канализации;  
теплоснабжения;  
газоснабжения;  
электроснабжения;  
связи;  
зоны обслуживания населения объектами социального и культурно-бытового назначения.  
4. Виды зон по поддержанию градостроительными средствами качества природных ресурсов, комплексов природной и историко-культурной среды:  
зоны защиты природных ресурсов:  
водоохранные зоны источников поверхностных вод;  
водоохранные зоны источников подземных вод;  
зоны защиты природной среды (буферные зоны особо охраняемых природных объектов, памятников истории и культуры, санитарно-защитные зоны);  
зоны защиты историко-культурной среды (буферные зоны особо охраняемых объектов историко-культурной среды и памятников истории и культуры);  
зоны ограничения хозяйственной и рекреационной деятельности;  
зоны поддержания условий восприятия архитектурных объектов.

#### 4.3. Зональные градостроительные требования

4.3.1. Градостроительные требования к распределению территории зоны по функциональному назначению:

перечень разрешенных и перечень разрешаемых только по специальному согласованию видов использования территории;

доля площади зоны, предназначенной для видов использования, указанных в перечнях.

По разрешенным видам использования территории в каждой зоне устанавливается значение доли площади зоны, предназначенной для осуществления:

основных функций - минимальное (не меньше);

функций, сопутствующих основным (обслуживающих основные функции и связанных с их осуществлением), - минимальное и максимальное (от ... до ...);

прочих функций - максимальное (не более).

По видам использования территории, разрешаемым только по специальному согласованию, устанавливается максимальное значение доли площади зоны.

Виды использования территории, не приведенные в перечнях, запрещаются.

Кроме приведенных обязательных зональных требований, к функциональному назначению территории могут устанавливаться требования: по обустройству территории, на которой они должны осуществляться, по качеству компонентов природной среды и др.

4.3.2. Градостроительные требования к распределению территории зоны по характеру и степени освоенности (видам среды):

перечень разрешенных и перечень разрешаемых только по специальному согласованию видов среды, характеризующих ее обустройством;

доля площади зоны с указанными в перечнях видами среды.

Пример представления в текстовых материалах  
схем градостроительных требований к распределению



территории зоны по функциональному назначению

Код, вид и наименование зоны	Функции								
	Основные	Доля территорий, %	Сопутствующие	Доля территории, %		Прочие	Доля территории, %	По специальному согласованию	Доля территории, %
		мин.		мин.	макс.		мин.		мин.
Код ... Жилищно-гражданская зона ... (наименование)	Проживание населения		Коммунальное хозяйство, социально-бытовое и культурное обслуживание населения			Другие производственные и производственные функции, совместимые с проживанием		Другие производственные и производственные функции, несовместимые с проживанием	

По разрешенным видам среды в каждой зоне значение занимаемой ими доли площади зоны устанавливается:

для основных видов среды - минимальное (не меньше);

для видов среды, сопутствующих основному, - минимальное и максимальное (от ... до ...);

для прочих видов среды - максимальное (не больше).

По видам среды, разрешаемым только по специальному согласованию, устанавливается максимальное значение доли площади зоны.

Виды среды, не приведенные в перечнях, не подлежат поддержанию или формированию.

Кроме приведенных выше обязательных зональных требований, могут устанавливаться другие требования к интенсивности использования - характеру и степени освоенности территории. Например, в зоне застроенной территории регламентируются доля застроенной, доля озелененной, доля занятой твердыми покрытиями территорий, тип конструкций зданий, максимальная высота застройки и т.п.

4.3.3. Зональные градостроительные требования к обеспечению населения услугами транспортной, инженерной, социальной инфраструктур включают:

наименование объекта;

условия подключения к коммуникациям:

транспортных коммуникаций объектов недвижимости к магистральным транспортным коммуникациям (железным дорогам, автодорогам);

инженерных коммуникаций объектов недвижимости к магистральным коммуникациям городских инженерных сетей (водоснабжения, канализации, теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, проводной связи);

перечень услуг, предоставляемых объектами социальной инфраструктуры.

Пример представления в текстовых материалах схем градостроительных требований к распределению территории зоны по видам среды

Код, вид и наименование зоны	Виды среды								
	Основные	Доля территорий, %	Сопутствующие	Доля территории, %		Прочие	Доля территории, %	По специальному согласованию	Доля территории, %
		мин.		мин.	макс.		мин.		мин.
Код ...	Заст-		Много-			Застрой-		Застройка	

Зона со- временной жилой за- стройки ... (наи- менова- ние)	ройка сред- ней этаж- ности		этажная застройка, малоэтаж- ная заст- ройка жилыми и граждан- скими зданиями			ка малы- ми про- изводст- венными зданиями и соору- жениями		крупными и средними производ- ственными зданиями и сооружени- ями	

**Пример формы описания в текстовых материалах схем  
зональных градостроительных требований к условиям  
подсоединения местных коммуникаций (по видам)  
к магистральным**

<p>1. Код и наименование зоны, в которой возможно подсоединение местных коммуникаций к магистральным _____</p> <p>2. Код и наименование места подсоединения к внешним коммуникациям с условиями подсоединения (заполняется для каждого из узлов):</p> <p>код и наименование магистрали _____</p> <p>условия подсоединения _____</p> <p>код и наименование магистрали _____</p> <p>условия подсоединения _____</p> <p>3. Сведения об организации, установившей условия подсоединения и реквизиты разрешительного документа:</p> <p>наименование и адрес организации _____</p> <p>реквизиты разрешительного документа _____</p>
---

**Пример формы описания в текстовых материалах схем  
зональных градостроительных требований по вопросу  
подсоединения местных коммуникаций к магистральным  
для одного из видов коммуникаций**

<p>1. Код и наименование зоны, в которой возможно подсоединение местных коммуникаций к магистральным _____</p> <p>Зона хозяйственно-питьевого водоснабжения _____ (код, наименование зоны)</p> <p>2. Код и наименование места подсоединения к внешней коммуникации с условиями подсоединения (заполняется для каждого из узлов).</p> <p>Код и наименование магистрали:</p> <p>магистральный водовод _____ городского водопровода.</p> <p>(код, наименование)</p> <p>Условия подсоединения:</p> <p>наименование и местоположение узла (колодца) _____</p> <p>глубина заложения местной коммуникации в месте подсоединения, м _____</p> <p>материал труб местной коммуникации _____</p> <p>диаметр труб, мм _____</p> <p>максимальный разрешаемый отбор воды, м3/сут _____</p> <p>3. Сведения об организации, установившей условия подсоединения, и реквизиты разрешительного документа _____</p> <p>Наименование и адрес организации _____</p> <p>Реквизиты разрешительного документа _____</p>
--

**Пример формы описания в текстовых материалах схем  
зональных градостроительных требований по вопросу  
предоставления объектов городской социальной инфраструктуры  
(одного из видов услуг)**

<p>1. Код, вид и наименование зоны по объекту, обслуживающему зону _____  Зона амбулаторного обслуживания городской поликлиники N (или наименование)</p> <p>2. Адрес объекта</p> <p>3. Виды услуг.  Амбулаторное лечение: терапевтическое, хирургическое, ... _____</p> <p>4. Сведения об организации, установившей перечень услуг, и реквизиты устанавливающего документа:  наименование и адрес организации _____  реквизиты устанавливающего документа _____</p>
---

4.3.4. Зональные градостроительные требования к поддержанию градостроительными средствами качества природных ресурсов или компонентов природной и историко-культурной среды на других территориях:

перечень мер средозащиты;

показатели предельно допустимых загрязнений воздушного бассейна, водного бассейна, почвенно-растительного покрова (например, в единицах предельно допустимой концентрации (ПДК) по видам загрязнений);

показатели предельно допустимых нарушений состояния почвенно-растительного покрова, исторического культурного ландшафта, исторической застройки (например, доля нарушенной территории от площади зоны, процент износа исторической застройки).

4.3.5. Совокупность указанных зональных градостроительных требований, определяющих вид и параметры использования территории (недвижимости), в составе правил застройки позволяет установить градостроительные регламенты, примерные состав и содержание которых приведены в Приложении Ж.

Пример формы описания в текстовых материалах схем  
зональных градостроительных требований к поддержанию  
качества природных ресурсов или компонентов природной  
и историко-культурной среды на других территориях

<p>1. Код, вид и наименование зоны и защищаемого объекта  Водоохранная зона водозабора (наименование водозабора) _____</p> <p>2. Установленные меры средозащиты:  запрещение сброса стоков производственной, хозяйственно-бытовой и ливневой канализации;  запрещение загрязнения почвенно-растительного покрова пестицидами, гербицидами и другими ядохимикатами;  другие меры.</p> <p>3. Сведения об организации, установившей меры средозащиты, и реквизиты устанавливающего документа:  наименование и адрес организации _____  реквизиты устанавливающего документа _____</p>
--

## 5. ОРГАНИЗАЦИЯ РАЗРАБОТКИ, СОГЛАСОВАНИЯ И УТВЕРЖДЕНИЯ СХЕМ

5.1. Инициаторами разработки схемы в составе или на основе генерального плана города могут выступать местные органы архитектуры и градостроительства, другие органы исполнительной власти местного самоуправления, общественные и иные организации, граждане и их объединения.

5.2. В разработке схемы принимают участие:

органы местного самоуправления - выступают в качестве генерального заказчика; утверждают генеральный план города (иного поселения) или схему, разработанную на его основе; финансируют их разработку;

местные органы архитектуры и градостроительства - выдают в установленном порядке технические задания на разработку генерального плана города (иного поселения) или схемы; предоставляют разработчику исходную информацию; обеспечивают их разработку; обеспечивают ознакомление с материалами разработанной схемы заинтересованных юридических и физических лиц, граждан и их общественных организаций; учет их замечаний и предложений; организуют экспертизу, согласование и представление на утверждение;

специализированные лицензированные проектные организации - непосредственно осуществляют разработку схемы в составе генерального плана города (иного поселения) или на его основе, участвуют в

составлении технического задания и согласовании схемы;

юридические и физические лица - участвуют в обсуждении разработанной схемы; могут выступать в качестве инвесторов разработки генерального плана города (иного поселения) или схемы;

граждане и их общественные объединения - участвуют в обсуждении разработанной схемы непосредственно и, организуя ее общественную экспертизу, подают в местные органы архитектуры и градостроительства свои замечания и предложения.

5.3. Заказчиками разработки схемы по полномочию органов исполнительной власти местного самоуправления, кроме органа архитектуры и градостроительства города, могут быть юридические и физические лица - инвесторы разработки.

5.4. Разработка схемы поручается заказчиком градостроительной проектной организации, имеющей лицензию на выполнение этого вида работ, выданную в порядке, установленном федеральным органом архитектуры и градостроительства.

Разработчика схемы рекомендуется определять на конкурсной основе, в том числе через торги подряда (тендер), которые организует и проводит заказчик.

5.5. Техническое задание на разработку схемы выдается органом архитектуры и градостроительства в установленном федеральным органом архитектуры и градостроительства порядке, независимо от того, кто является ее заказчиком.

В нем содержатся основные требования к разработке схемы (Приложение Б) и порядок обеспечения ее необходимыми исходными данными (Приложение В). Кроме того, в техническом задании обуславливается необходимость обеспечения участия граждан и их общественных объединений, других организаций в обсуждении и принятии решений по схеме зонирования.

5.6. Схема разрабатывается в соответствии с договором (контрактом), заключаемым между заказчиком и исполнителем и оформляемым в установленном порядке.

В договоре оговариваются права, обязанности и ответственность сторон, а также основные условия организационного и финансового взаимодействия между заказчиком и исполнителем (Приложение Д).

5.7. Финансирование разработки схемы осуществляется с использованием:

средств местных бюджетов;

средств внебюджетных фондов;

средств инвесторов - юридических или физических лиц и их объединений;

централизованных средств государственных учреждений и государственных унитарных предприятий;

других средств.

5.8. Порядок согласования и утверждения разработанной схемы устанавливается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, а также принятыми в соответствии с ним правовыми и нормативными актами Российской Федерации, правовыми и нормативными актами субъектов Российской Федерации, нормативными актами органов местного самоуправления. Утвержденная схема регистрируется в градостроительном кадастре.

5.9. Схема подлежит государственной экспертизе в случаях и в порядке, установленных законодательством Российской Федерации.

5.10. Согласование схемы производится в порядке, установленном для градостроительной документации федеральным органом архитектуры и градостроительства.

Схема согласовывается с муниципальными (в отдельных случаях с государственными) органами санитарно-эпидемиологического надзора, органами по охране памятников истории и культуры, органами по охране окружающей среды и природных ресурсов, органами по земельным ресурсам и землеустройству. В случаях, когда орган архитектуры и градостроительства города не является заказчиком, обязательно согласование с ним и его участие в процессе согласования.

В вопросах, затрагивающих интересы других муниципальных образований, субъекта Российской Федерации, России обязательно согласование с соответствующими государственными органами исполнительной власти.

Перечень согласующих организаций устанавливается техническим заданием, в него, кроме перечисленных, могут быть включены другие организации.

5.11. Порядок учета в разработанной схеме интересов юридических и физических лиц, а также порядок ознакомления граждан и общественных организаций с материалами схемы и порядок учета их замечаний и предложений устанавливается правовыми и нормативными актами субъектов Российской Федерации и нормативными актами органов местного самоуправления.

5.12. Организация обсуждения и согласования схемы и подготовки ее к утверждению обеспечивается заказчиком с привлечением исполнителя. Доработка схемы с учетом полученных замечаний и предложений обеспечивается исполнителем.

## ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Зонирование - деление территории на зоны при градостроительном планировании развития территорий и поселений с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование.

Градостроительная документация - документация о градостроительном планировании развития территорий и поселений и об их застройке.

Правила землепользования и застройки территории городских и сельских поселений (правила застройки) - нормативные правовые акты органов местного самоуправления, регулирующие использование и изменение объектов недвижимости посредством введения градостроительных регламентов.

Градостроительный регламент - совокупность установленных правилами застройки параметров и видов использования земельных участков и иных объектов недвижимости в городских и сельских поселениях, других муниципальных образованиях, а также допустимых изменений объектов недвижимости при осуществлении градостроительной деятельности в пределах каждой зоны.

Градостроительные требования (требования к ведению градостроительной деятельности) - нормативные положения, регулирующие градостроительное развитие территории (недвижимости) в соответствии с законодательством и иными нормативными правовыми актами.

Градостроительная ценность территории - мера способности территории (недвижимости) удовлетворять необходимым общественным требованиям к ее состоянию и использованию.

Разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости в градостроительстве - использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом: ограничения на использование указанных объектов, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также сервитуты.

Сервитут - право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Для собственника недвижимого имущества, в отношении которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения.

Обременения (ограничения) - наличие установленных законом или уполномоченным органом в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности.

Приложение Б

### СОСТАВ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАДАНИЯ НА РАЗРАБОТКУ СХЕМ ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА (ИНОГО ПОСЕЛЕНИЯ, ЧАСТИ ГОРОДА) НА ОСНОВЕ ИМЕЮЩЕГОСЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

В техническом задании должны быть определены:

а) границы охватываемой территории;

б) основные участники разработки схемы:

заказчик, исполнители с распределением объема работ между ними; порядок и сроки предоставления исходных данных;

в) условия разработки схемы: основание для разработки, состав исходных данных, состав выполняемых работ и требования к их содержанию, состав передаваемых заказчику материалов, сроки и стоимость работ по этапам их выполнения;

г) требования к форме представления передаваемой заказчику завершенной продукции, сроки окончания разработки схемы;

д) особые условия объекта (в случае необходимости):

наименование и расположение территорий, требующих особого регулирования градостроительной деятельности - памятников истории и культуры, историко-культурных комплексов и объектов, заповедных зон; особо охраняемых природных объектов и комплексов; санитарных, защитных и санитарно-защитных зон; водоохраных зон и прибрежных защитных полос; санитарной охраны источников водоснабжения; мест залегания полезных ископаемых, подверженных воздействию опасных природных и техногенных явлений; чрезвычайных экологических ситуаций и экологических бедствий и др.;

наименование и расположение территорий со сложными геологическими и гидрогеологическими условиями - подверженных опасным геологическим процессам (оползни, склоновые процессы, лавино- и селеобразование, оврагообразование, карст), затоплению и подтоплению, сейсмичности;

е) источник финансирования и финансирующая организация;

ж) порядок предварительного обсуждения и согласования эскизного решения, экспертизы,

официального согласования и утверждения схемы: указание соответствующих инстанций, организаций, сроков, принимаемых документов и решений, форм общественных обсуждений.

При отсутствии необходимых исходных материалов в имеющемся генплане техническим заданием предусматривается выполнение работ аналитического этапа генплана, может предусматриваться проведение предпроектных научно-исследовательских работ и инженерных изысканий.

## Приложение В

### ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАЗРАБОТКИ СХЕМ ЗОНИРОВАНИЯ НА ОСНОВЕ ИМЕЮЩЕГОСЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

1. Материалы исходной информации, содержащейся в генеральном плане:

планировочная структура города (иного поселения, части города) - улично-дорожная сеть, границы районов, микрорайонов, кварталов, земельных участков, других планировочных образований;

функциональное зонирование территории;

архитектурно-строительное зонирование территории;

размещение и границы зон охраны памятников природы, истории и культуры;

размещение важнейших зданий и сооружений общегородского, регионального и федерального значения;

улично-дорожная сеть;

сооружения и коммуникации внешнего транспорта;

магистральные общегородские инженерные коммуникации и сооружения;

размещение санитарно-защитных и средоохраняемых зон;

сведения об исключаемых из застройки территориях и территориях, неблагоприятных для размещения застройки по природным, инженерно-строительным и техногенным условиям;

сведения о зонах ограничения застройки в районах аэропортов, возможных природных и техногенных катастроф; повышенного шума, вибрации, электромагнитных излучений, радиационного загрязнения, с экологическими нарушениями среды;

сведения об изученности территории - материалы изысканий различной направленности, архивные и литературные источники, аналитические материалы, картографические и справочные материалы;

местные нормативные и нормативно-технические документы, регулирующие направления, условия и режим использования территории, постановления и решения местных органов исполнительной власти (органов архитектуры и градостроительства) по вопросам использования и застройки территории, прокладки коммуникаций, благоустройства и озеленения, устройства мест отдыха, проведения инженерно-защитных мероприятий и инженерной подготовки сложных для градостроительного освоения участков;

графические материалы генерального плана города (сельского поселения) - план современного использования территории (опорный план), генеральный план (основной чертеж), схема комплексной оценки территории, схема транспорта, схема инженерного оборудования и инженерной подготовки территории;

материалы аналитического этапа разработки генплана (согласно п. 3.7 данных Методических указаний).

2. Картографические материалы и документация по городской черте и имеющим правовой статус разграничительным линиям (красные линии, границы полос отвода, границы кадастровых участков земельного кадастра, границы земельных участков).

Примечание. В случае отсутствия в имеющемся генеральном плане города требуемых для разрабатываемой схемы данных или в случае, когда они устарели, в состав исходной информации включаются необходимые первичные материалы специально проводимых обследований и изысканий.

## Приложение Г

### ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ ДОКУМЕНТАЦИИ СХЕМ ЗОНИРОВАНИЯ ПРИ ЕЕ ПРЕДСТАВЛЕНИИ НА БУМАЖНЫХ НОСИТЕЛЯХ <\*>

<\*> Приложение подготовлено с использованием Инструкции о составе, порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации.

1. Графические материалы схемы выполняются и оформляются с соблюдением строительных норм и правил, технических условий и государственных стандартов на составление карт.

2. Все пять основных чертежей схемы подписываются руководством и ответственными исполнителями разработавшей ее организации. Вспомогательные чертежи и схемы подписываются в порядке, установленном внутренними стандартами организации-исполнителя.

С выполненных графических материалов изготавливаются цветные фотографии, электрографические копии, которые либо брошюруются в отдельный альбом, либо помещаются в пояснительной записке.

Дубликаты подлинников основных чертежей схемы выполняются после утверждения материалов схемы в установленном порядке. На дубликатах указываются орган, утвердивший генеральный план (схему), дата и номер решения (постановления) об утверждении.

3. Пояснительная записка, содержащая выходные результаты схемы (состав зон и относящихся к ним регламентов), подписывается руководителями организации-исполнителя и авторами разработки.

## Приложение Д

### ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА (КОНТРАКТА) НА РАЗРАБОТКУ СХЕМ ЗОНИРОВАНИЯ <\*>

<\*> Приложение подготовлено в соответствии с Инструкцией о составе, порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации.

1. Договор (контракт) на разработку схемы в составе генерального плана или как отдельного градостроительного документа оформляется заказчиком и исполнителем работ, действующими на основании положения, иного юридического документа, регламентирующего статус заказчика, и Устава организации-исполнителя.

2. В договоре (контракте) на выполнение работ указываются: предмет договора - наименование работы; технические, экономические, научные и иные требования; наименование организаций, осуществляющих экспертизу, утверждение и приемку работы; вид сдаваемой продукции; сроки и краткое содержание этапов; сроки окончания и сдачи работы.

3. При определении общей стоимости работ, в случае необходимости, в нее включаются возможные затраты на получение исходной информации, проведение предпроектных исследовательских и изыскательских работ, на издание и распространение схемы, проведение обсуждений схемы.

4. В сметный расчет стоимости разработки схемы и проведения необходимых этапов работ включаются:

затраты на приобретение материалов, оборудования и технических средств;  
выплаты по заработной плате;  
отчисления на социальное, медицинское страхование, в фонд занятости;  
амортизационные отчисления в ремонтный фонд, отчисления по страхованию имущества;  
прочие расходы.

В смете выделяются: полная стоимость выполнения работ, прибыль, сметная стоимость, налог на добавленную стоимость.

5. Заказчик к договору (контракту) прилагает справку из банка о наличии финансовых активов на финансирование работ по схеме в установленном сметой объеме.

## Приложение Е

### ПРИМЕРЫ ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА



Рисунок 1. Схема зонирования территории г. Новгорода  
М 1:50000  
ФРАГМЕНТ

Пример выделения зон:

- а) по функциональному назначению;
- б) по характеру обустройства (типам среды);
- в) по способам поддержания качества природной и историко-культурной среды.

Условные обозначения:

Ж. Жилые зоны:

- б) Ж1. Односемейных жилых домов коттеджного типа
- б) Ж2. Жилых домов на 2 - 3 семьи и многоквартирных домов не выше 3 этажей
- б) Ж3. Многоквартирных домов в 4 - 5 этажей
- б) Ж4. Многоквартирных домов в 6 - 9 этажей

АТ. Зоны административных зданий и торговли:

- а) АТ1. Центральная деловая зона
- а) АТ2. Зона обслуживания населения

СИ. Специальный исторический район:

- в) СИ1. Первый специальный исторический район



в) СИ2. Второй специальный исторический район

П. Производственные зоны:

б) П1. Деловая зона обслуживания производств

б) П2. Зона предприятий V, IV классов вредности и складов (санитарно-защитные зоны до 100 м)

Р. Зоны рекреации:

а) Р1. Зоны историко-культурных заповедников

б) Р2. Зоны дач

а) Р3. Зоны активного отдыха

б) Р4. Зоны природных ландшафтов

Рисунок 2. Территории историко-градостроительного наследия  
Пример выделения зон по типу среды  
(характеру обустройства территории)

Условные обозначения:

1-1. Центральная историческая часть города

1-2. Нагорная часть

1-3. Комплекс военных училищ Красных казарм

2-1. Рабочее и Знаменское предместья

3-1. Глазковское предместье

3-2. Комплекс Иркутской ГЭС

4-1. Вознесенско-Иннокентьевский монастырь

4-2. Станция и поселок Иннокентьевский

4-3. Поселок Авиастроителей

4-4. Станция Батарейная



- охранные зоны
- зоны археологического надзора
- памятники археологии

Рисунок 3. Схема охранных зон и зон археологического надзора города Иркутска  
Пример выделения зон по способам поддержания качества историко-культурной среды

## Приложение Ж

### ПРИМЕРНЫЕ СОСТАВ И СОДЕРЖАНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН ПОСЕЛЕНИЙ

#### Жилые зоны

Типы жилых зон устанавливаются в зависимости от предусматриваемых нормативов плотности населения и характера застройки каждой конкретной жилой территории.

#### Ж.1. Зона усадебных и блокированных жилых домов

Зона Ж.1 подразделяется на 2 подзоны (субзоны), отличающиеся требованиями к застройке земельных участков:

Ж.1-1 - подзона (субзона), в которой более 60% земельные участки, выделенные первым владельцам под застройку до 01.01.1989;

Ж.1-2 - подзона (субзона), в которой более 60% земельные участки, выделенные первым владельцам под застройку после 01.01.1989. Разрешенные "по праву застройки" виды использования: отдельно стоящие жилые дома усадебного типа; блокированные жилые дома; магазины торговой площадью до 40 м<sup>2</sup>, без специализированных магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов.

Неосновные и сопутствующие виды использования: надомные виды деятельности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами; сады, огороды; устройства для содержания мелкого домашнего скота (только для субзоны Ж.1-1), бани, сауны при условии канализования стоков; сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей; парники, теплицы, оранжереи и т.д.; хозяйственные постройки; строения для содержания мелкого домашнего скота (только для подзоны Ж.1-1); для жилых домов усадебного типа: встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 2 транспортных средства на 1 земельный участок; для блокированных жилых домов - встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 1 транспортное средство на 1 земельный участок.

Условно разрешенные виды использования (требующие специального согласования) - разрешенные "по праву застройки" виды использования, имеющие параметры более и менее указанных в требованиях к застройке: детские сады, иные объекты дошкольного воспитания; школы начальные и средние; объекты, связанные с отправлением культа, предприятия общественного питания, кабинеты практикующих врачей, центры народной и традиционной медицины, помещения для занятий спортом, библиотеки, аптеки, небольшие гостиницы, пансионаты, почтовые отделения, телефон, телеграф.

Параметры: 1. Минимальная площадь участка:

для жилых домов усадебного типа: в подзоне Ж.1-1 - 200 м<sup>2</sup> (включая площадь застройки); в подзоне Ж.1-2 - 400 м<sup>2</sup> (включая площадь застройки);

для блокированных жилых домов (из расчета на одну квартиру): 75 м<sup>2</sup> (включая площадь застройки); 30 м<sup>2</sup> (без застройки).

2. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением: в подзоне Ж.1-1 - в соответствии со сложившейся линией застройки, в подзоне Ж.1-2 - до 6 м.

3. Минимальное расстояние от границ землеуладения до строений, а также между строениями:

3.1. От границ соседнего участка до: основного строения - 3 м; хозяйственных и прочих строений - 1 м; открытой стоянки - 1 м; отдельно стоящего гаража - 1 м.

3.2. От основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\* (прил. 1), Санитарными правилами содержания населенных мест (N 469080).

Примечания. 1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

4. Коэффициент использования территории:

для жилых домов усадебного типа - не более 0,67;

для блокированных жилых домов - не более 1,5.

5. Высоты зданий.

5.1. Для всех основных строений количество надземных этажей - до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа и высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 9,6 м; до конька скатной кровли - не более 13,6 м.

5.2. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4

м; до конька скатной кровли - не более 7 м.

5.3. Исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.

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

7. Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние земельные владения: расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м.

8. Требования к ограждению земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными; характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

## Ж.2. Зона многоквартирных жилых домов до трех этажей

Разрешенные "по праву застройки" виды использования: жилые дома усадебного типа; блокированные жилые дома; многоквартирные жилые дома не выше трех этажей; библиотеки; аптеки торговой площадью до 20 м<sup>2</sup>; магазины торговой площадью до 60 м<sup>2</sup>; детские сады, иные объекты дошкольного воспитания; школы начальные и средние; предприятия общественного питания с количеством посадочных мест до 16; кабинеты практикующих врачей, центры народной и традиционной медицины; парикмахерские.

Неосновные и сопутствующие виды использования для отдельно стоящих и блокированных жилых домов: надомные виды деятельности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами; сады, огороды, бани, сауны при условии канализования стоков; сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей: парники, теплицы, оранжереи и т.д.; хозяйственные постройки: для жилых домов усадебного типа - встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 2 транспортных средства на 1 земельный участок; для блокированных жилых домов из расчета на одну квартиру - встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 1 транспортное средство на 1 земельный участок; для многоквартирных жилых домов - встроенные, подземные или полузаглубленные гаражи или стоянки из расчета не более чем 1 место парковки на одну квартиру, а также открытые стоянки для временного хранения автотранспорта, по расчету согласно строительным нормам и правилам.

Условно разрешенные виды использования (требующие специального согласования) - разрешенные "по праву застройки" виды использования, имеющие параметры более и менее указанных в требованиях к застройке: жилые дома, магазины и другие объекты обслуживания, прилавки и киоски для мелкорозничной торговли, объекты, связанные с отправлением культа, клубные помещения многоцелевого и специализированного назначения, помещения для занятий спортом, почтовые отделения, телефон, телеграф, временные сооружения для мелкорозничной торговли, парикмахерские.

Параметры: 1. Минимальная площадь участка отдельно стоящего дома - 400 м<sup>2</sup> (включая площадь застройки).

2. Минимальная площадь участка на одну семью блокированного жилого дома - 75,2 м<sup>2</sup>, включая площадь застройки, без площади застройки - 30 м<sup>2</sup>.

3. Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома - из расчета 19,3 м<sup>2</sup> на 1 чел.

4. Минимальные расстояния от границ земельных владений до строений, а также между строениями:

4.1. Между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии со сложившейся линией застройки.

4.2. От границ соседнего участка до: основного строения - 3 м; хозяйственных и прочих строений - 1 м; открытой стоянки - 1 м; отдельно стоящего гаража - 1 м.

4.3. От основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\* (прил. 1), Санитарными правилами содержания территории населенных мест (N 469080).

Примечания. 1. Требования п. 4 относятся к земельным участкам отдельно стоящих и блокированных домов.

2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

5. Коэффициент использования территории: не более 0,94.

6. Высота зданий:

6.1. Для всех основных строений количество надземных этажей - до трех с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа и высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 11,6 м; до конька скатной кровли - не более 16 м.

6.2. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 11,6 м; до конька скатной кровли - не более 7 м.

6.3. Как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.

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

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

9. Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние земельные владения: расстояние от окон жилых помещений до хозяйственных построек и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м.

10. Требования к ограждению земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными; характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

### Ж.3. Зона многоквартирных жилых домов в 4 - 5 этажей

Разрешенные "по праву застройки" виды использования: многоквартирные жилые дома в 4 - 5 этажей; детские сады, иные объекты дошкольного образования; школы начальные и средние; клубные помещения многоцелевого и специализированного назначения; библиотеки; аптеки; поликлиники, кабинеты практикующих врачей, центры народной и традиционной медицины; выставочные залы; почта, телефон, телеграф; магазины торговой площадью до 100 м<sup>2</sup>; предприятия общественного питания; помещения для занятий спортом; парикмахерские; приемные пункты прачечной и химчистки; отделения банков; общежития.

Неосновные и сопутствующие виды использования: встроенные, подземные или полузаглубленные гаражи или стоянки из расчета не более чем 1 место парковки на 1 квартиру, а также открытые стоянки для временного хранения автотранспорта по расчету строительных норм и правил.

Условно разрешенные виды использования (требующие специального согласования) - разрешенные "по праву застройки" виды использования, нарушающие параметры, указанные в требованиях к застройке: спортзалы, бассейны, станции "Скорой помощи", больницы, госпитали, профессионально-технические и средние специальные учебные заведения, административные предприятия, офисы, конторы, сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств, временные сооружения мелкорозничной торговли.

Параметры: 1. Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома из расчета 24,8 м<sup>2</sup> на 1 чел. при уплотнении существующей застройки и 15,7 м<sup>2</sup> в проектируемой застройке.

2. Коэффициент использования территории: при уплотнении существующей застройки - не более 0,72; в проектируемой застройке - не более 1,15.

3. Предприятия обслуживания, разрешенные "по праву застройки", размещаются в первых этажах выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы и имеется достаточно места для автостоянок временного хранения автотранспорта.

4. Высота зданий:

для жилых зданий количество надземных этажей - 4 - 5; с возможным использованием (дополнительно) мансардных этажей при условии соблюдения строительных норм и правил; высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 21 м; до конька скатной кровли - не более 23,5 м; как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.

### Ж.4. Зона многоквартирных жилых домов в 4 - 12 этажей

Разрешенные "по праву застройки" виды использования: многоквартирные жилые дома в 4 - 12 этажей; клубные помещения многоцелевого и специализированного назначения; библиотеки, аптеки, поликлиники, кабинеты практикующих врачей, центры народной и традиционной медицины; музеи, выставочные залы; почта, телефон, телеграф; магазины торговой площадью до 200 м<sup>2</sup>; предприятия общественного питания с количеством посадочных мест до 50; помещения для занятий спортом; парикмахерские; приемные пункты прачечной и химчистки; отделения банков; общежития.

Неосновные и сопутствующие виды использования: встроенные, подземные или полузаглубленные гаражи или стоянки из расчета не более чем 1 место парковки на 1 квартиру, а также открытые стоянки для временного хранения автотранспорта по расчету строительных норм и правил.

Условно разрешенные виды использования (требующие специального согласования) - разрешенные "по праву застройки", виды использования, превышающие параметры, указанные в требованиях к застройке: объекты, связанные с отправлением культа, спортзалы, бассейны, видеосалоны, заведения среднего специального образования, административные предприятия, офисы, конторы, больницы, госпитали, сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств.

Параметры: 1. Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома из расчета 17,3 м<sup>2</sup> на 1 чел. при уплотнении существующей застройки и 11,7 м<sup>2</sup> на 1 чел. в проектируемой застройке.

2. Коэффициент использования территории: при уплотнении застройки - 1,04; в проектируемой застройке - 1,54.

3. Предприятия обслуживания, разрешенные "по праву застройки", размещаются в первых этажах выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы и для автостоянок достаточно мест.

4. Высота зданий: для жилых зданий количество надземных этажей - 4 - 12; высота от уровня земли до верха кровли - не более 44 м; как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.

### Общественно-деловые зоны

## 0.1. Центральная общественно-деловая зона

Назначение: зона 0.1 охватывает общегородской центр, характеризующийся многофункциональным использованием территории; подразделяется на несколько подзон (субзон).

Разрешенные "по праву застройки" виды использования: учреждения воспитания и образования, учреждения здравоохранения, социального обеспечения, спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения, учреждения отдыха и рекреационные территории, учреждения культуры и искусства, учреждения, связанные с отправлением культа, предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания, организации и учреждения управления, проектные организации, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи, научные и административные организации, офисы, конторы, компании и другие предприятия бизнеса, жилая застройка.

Неосновные и сопутствующие виды использования: сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств.

Условно разрешенные виды использования (требующие специального согласования) - разрешенные "по праву застройки" виды использования, превышающие параметры, указанные в требованиях к застройке: крупные предприятия обслуживания, требующие по нормам больших автостоянок (более чем на 50 автомобилей); гаражи и стоянки для постоянного хранения транспортных средств; предприятия по обслуживанию транспортных средств; казино; общественные туалеты.

Подзоны (субзоны) общегородского центра. Подзона (субзона) 0.1-1. Подзона (субзона) 0.1-1 охватывает территории, связанные с сооружениями внешнего транспорта - железнодорожным вокзалом, речным портом и автовокзалом.

Разрешенные "по праву застройки" виды использования: сооружения внешнего транспорта; парки, скверы, бульвары, спортплощадки, теннисные корты; объекты, связанные с отправлением культа; гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов; заведения среднего специального образования; высшие учебные заведения; клубные помещения многоцелевого и специализированного назначения; клубы, кинотеатры, видеосалоны; музеи, выставочные залы; информационные центры; магазины, торговые центры; предприятия общественного питания: столовые, кафе, бары, закусочные, рестораны; парикмахерские; почта, телефон, телеграф, аптеки, приемные пункты прачечной и химчистки; администрации, офисы фирм и компаний, представительства, конторы и т.д., научные, проектные и конструкторские организации, различные агентства; банки, отделения банков; издательства, редакционные комплексы.

Неосновные и сопутствующие виды использования: сооружения и устройства для постоянного и временного хранения транспортных средств.

Условно разрешенные виды использования (требующие специального согласования) - разрешенные "по праву застройки" виды использования, нарушающие требования к застройке: крупные предприятия обслуживания, не входящие в комплекс сооружений внешнего транспорта, требующие по нормам больших автостоянок (более чем на 50 автомобилей); гаражи и стоянки для постоянного хранения транспортных средств, принадлежащих гражданам, не входящие в комплекс сооружений внешнего транспорта; предприятия по обслуживанию транспортных средств, принадлежащих гражданам; теле- и радиостудии; казино; общественные туалеты.

Другие подзоны (субзоны) общегородского центра. Границы и разрешенные виды землепользования других подзон (субзон) общегородского центра временно (до утверждения соответствующей градостроительной документации) не установлены.

Неосновные и сопутствующие виды использования: сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств.

Условно разрешенные виды использования (требующие специального согласования): разрешенные "по праву застройки" виды использования, нарушающие параметры, установленные в требованиях к застройке: крупные предприятия обслуживания, требующие больших автостоянок (более чем на 50 автомобилей); гаражи и стоянки для постоянного хранения транспортных средств; предприятия по обслуживанию транспортных средств; казино; общественные туалеты.

Параметры: 1. Для жилых домов, выходящих на магистральные улицы, количество жилых помещений - не более 10% площади первого этажа дома.

2. Коэффициент использования территории: для жилых кварталов - не более 1,5 для каждого земельного участка.

Режим территориальных зон, попадающих в зоны охраны, указан в "Видах дополнительных ограничений".

## 0.2. Общественно-деловая зона районного (в городе) значения

Назначение: зона 0.2 предназначена для обслуживания населения, проживающего в зонах Ж.3 и Ж.4. Разрешенные "по праву застройки" виды использования: гостиницы; заведения среднего специального образования; школы искусств; клубы, кинотеатры, видеосалоны; танцевальные залы, дискотеки; музеи, выставочные залы, библиотеки, архивы, информационные центры; объекты, связанные с отправлением культа; спортзалы, бассейны, физкультурно-оздоровительные комплексы; спортплощадки, теннисные корты;

магазины, торговые центры; предприятия общественного питания: столовые, кафе, бары, закусочные, рестораны; парикмахерские; пошивочные ателье, ювелирные мастерские, ремонтные мастерские бытовой техники, пекарни и иные подобные объекты обслуживания; почта, телефон, телеграф; приемные пункты и предприятия прачечной и химчистки; бани; аптеки; поликлиники, кабинеты практикующих врачей, центры народной медицины, восстановительные центры; здания администраций, офисы фирм и компаний, представительства, конторы; суды; научные, проектные и конструкторские организации, различные агентства; отделения банков; издательства, редакционные комплексы.

Неосновные и сопутствующие виды использования: сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств.

Условно разрешенные виды использования (требующие специального согласования) - разрешенные "по праву застройки" виды использования, превышающие параметры, указанные в требованиях к застройке: крупные предприятия обслуживания, требующие по нормам больших автостоянок (более чем на 50 автомобилей); гаражи и стоянки для постоянного хранения транспортных средств; предприятия по обслуживанию транспортных средств; временные сооружения мелкорозничной торговли; казино; общественные туалеты.

Параметры: 1. Для жилых домов, выходящих на магистральные улицы, количество жилых помещений не более 10% площади первого этажа дома.

2. Высота зданий: для всех основных строений количество наземных этажей до 12 с возможным использованием мансардных этажей; высота от уровня земли до верха кровли - не более 44 м; как исключение: шпили, башни, флаштоки без ограничения.

### 0.3. Общественно-деловая зона местного значения

Назначение: зона 0.3 предназначена для обслуживания населения, проживающего в зонах Ж.1 и Ж.2. Разрешенные "по праву застройки" виды землепользования: существующие на момент принятия Правил жилые дома; гостиницы, не нарушающие требований к застройке земельных участков зон Ж.1 и Ж.2, соответственно клубные помещения многоцелевого и специализированного назначения; библиотеки; объекты, связанные с отправлением культа; спортзалы, бассейны, физкультурно-оздоровительные комплексы, не нарушающие требований к застройке земельных участков зон Ж.1 и Ж.2, соответственно, спортплощадки, теннисные корты; магазины; предприятия общественного питания: столовые, кафе, бары; пошивочные ателье, ювелирные мастерские, ремонтные мастерские бытовой техники, пекарни с магазинами по продаже готовой продукции, приемные пункты прачечной и химчистки; почта, телефон, телеграф; аптеки; кабинеты практикующих врачей, центры народной медицины, восстановительные центры; научные, проектные и конструкторские организации, агентства; отделения банков.

Неосновные и сопутствующие виды использования: сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств.

Условно разрешенные виды использования (требующие специального согласования) - разрешенные "по праву застройки" виды использования, превышающие требования к застройке: крупные предприятия обслуживания, требующие автостоянок более чем на 10 автомобилей; гаражи и стоянки для постоянного хранения транспортных средств; предприятия по обслуживанию транспортных средств.

Параметры: 1. Высота и размеры в плане зданий предприятий обслуживания должны соответствовать требованиям к застройке земельных участков жилой зоны, для которой организуется данная коммерческая зона.

### 0.4. Учебная зона

Разрешенные "по праву застройки" виды использования: профессионально-технические, средние специальные и высшие учебные заведения; общежития, связанные с учебными заведениями; жилые дома для педагогического и обслуживающего персонала; учебные полигоны, хозяйственные участки; производственные базы и мастерские учебных заведений; гостиницы, пансионаты; парки, скверы, бульвары; объекты, связанные с отправлением культа; спортплощадки, теннисные корты; спортзалы, бассейны, физкультурно-оздоровительные комплексы; клубные помещения многоцелевого и специализированного назначения; кинотеатры, видеосалоны, танцевальные залы, дискотеки; музеи, выставочные залы; библиотеки, архивы, информационные центры; магазины, торговые центры; предприятия общественного питания: столовые, кафе, бары, закусочные, рестораны; парикмахерские, приемные пункты прачечной и химчистки, почта, телеграф, телефон; ремонтные мастерские бытовой техники, пекарни и иные подобные объекты обслуживания; аптеки; поликлиники, кабинеты практикующих врачей, восстановительные центры; бани, сауны; здания администрации; научные, проектные и конструкторские организации, агентства; отделения банков; теле- и радиостудии.

Неосновные и сопутствующие виды использования: сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств. Условно разрешенные виды использования (требующие специального согласования): разрешенные "по праву застройки" виды использования, нарушающие требования к застройке предприятия по обслуживанию транспортных средств; общественные туалеты.

Параметры: 1. Площадь озеленения земельных участков - не менее 40% территории.

2. Высота зданий: для всех основных строений количество наземных этажей - до 9; высота от уровня земли до верха кровли - не более 36 м.

3. Минимальное расстояние между учебными корпусами и проезжей частью скоростных и магистральных улиц непрерывного движения - 50 м; проезжей частью улиц и дорог местного значения - 25 м.

### Производственные зоны

Типы производственных зон устанавливаются в зависимости от предусматриваемых видов использования, ограничений на использование территорий и характера застройки каждой конкретной зоны.

П.1. Коммунально-складская зона, зона предприятий V класса вредности (санитарно-защитная зона - 50 м).

Разрешенные "по праву застройки" виды использования: предприятия коммунального хозяйства, склады, базы, предприятия V класса вредности; сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств; предприятия по обслуживанию транспортных средств; инженерные сооружения.

П.2. Зона предприятий IV класса вредности (санитарно-защитная зона - 100 м).

Разрешенные "по праву застройки" виды использования: предприятия IV класса вредности; сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств; предприятия по обслуживанию транспортных средств; предприятия V класса вредности; инженерные сооружения.

П.3. Зона предприятий III класса вредности (санитарно-защитная зона - 300 м).

Разрешенные "по праву застройки" виды использования: предприятия III класса вредности; сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств; предприятия по обслуживанию транспортных средств; предприятия IV, V классов вредности; инженерные сооружения.

П.5. Зона предприятий II класса вредности (санитарно-защитная зона - 500 м).

Разрешенные "по праву застройки" виды использования: предприятия II класса вредности; сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств; предприятия по обслуживанию транспортных средств; предприятия III - V классов вредности; инженерные сооружения.

Размещение новых и реконструкция существующих производственных предприятий должны производиться на основании предпроектных проработок и исследований либо проекта обоснования инвестиций, получивших положительные заключения соответствующих центров Государственного санитарно-эпидемиологического надзора, госэкспертизы и управлений Государственной противопожарной службы с организацией санитарно-защитных зон.

П.5. Производственно-общественная зона. Охватывает ценные территории города, занятые промышленностью.

Организуется с целью постепенной переориентации промышленных предприятий на коммерческий вид использования.

Разрешенные "по праву застройки" виды использования: парки, скверы, бульвары; предприятия IV, V классов вредности при условии соблюдения соответствующих санитарно-защитных зон; сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств; предприятия по обслуживанию транспортных средств; профессионально-технические, средние специальные и высшие учебные заведения; клубные помещения многоцелевого и специализированного назначения; спортзалы, бассейны, физкультурно-оздоровительные комплексы; объекты, связанные с отправлением культа; выставочные залы и комплексы; информационные центры; магазины, торговые центры; рынки открытые и закрытые; предприятия общественного питания: столовые, кафе, бары, закусочные, рестораны, парикмахерские; дома моды, пошивочные ателье; почта, телефон, телеграф; аптеки, поликлиники, кабинеты практикующих врачей, центры народной медицины, восстановительные центры, бани; приемные пункты и предприятия прачечной и химчистки; здания управлений, администрации, офисы фирм и компаний, представительства, конторы; научные, проектные и конструкторские организации, агентства, банки, отделения банков; издательства, редакционные комплексы; теле- и радиостудии; выставки, ярмарки; казино; общественные туалеты; инженерные сооружения.

### Зоны инженерной и транспортной инфраструктур

Типы зон инженерной и транспортной инфраструктур (автомобильного, железнодорожного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи и инженерного оборудования) устанавливаются в зависимости от вида и параметров размещаемых сооружений и коммуникаций, а также ограничений на использование соответствующих территорий с учетом обеспечения мер по предотвращению вредного воздействия их на среду жизнедеятельности.

### Д. Зона автомагистрали

Разрешенные "по праву застройки" виды использования: мотели для легкового и грузового автотранспорта; сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств; предприятия по обслуживанию транспортных средств; предприятия общественного питания; магазины.

Неосновные и сопутствующие виды использования: сооружения для постоянного и временного



хранения транспортных средств.

Условно разрешенные виды использования (требующие специального согласования) - разрешенные "по праву застройки" виды использования, нарушающие требования к застройке земельных участков, предоставляемых предприятиям, учреждениям и организациям автомобильного транспорта, а также земельных участков для размещения различных защитных инженерных сооружений и зеленые полосы.

#### Ж.Д. Зона железной дороги

Разрешенные "по праву застройки" виды использования: предприятия, учреждения и организации железнодорожного транспорта, расположенные на предоставленных им земельных участках для осуществления возложенных на них специальных задач по эксплуатации, содержанию, строительству, реконструкции, ремонту, развитию наземных и подземных зданий, строений, сооружений, трубопроводов, устройств и других объектов железнодорожного транспорта.

Неосновные и сопутствующие виды использования: сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств; предприятия по обслуживанию транспортных средств; инженерные сооружения.

Условно разрешенные виды использования (требующие специального согласования) - разрешенные "по праву застройки" виды использования, нарушающие требования к застройке земельных участков, предоставляемых предприятиям железнодорожного транспорта, а также земельные участки для размещения различных защитных инженерных сооружений и лесонасаждений.

#### В.Т. Зона воздушного транспорта

Разрешенные "по праву застройки" виды использования: аэропорт гражданской авиации, иные объекты воздушного транспорта, а также объекты, связанные с эксплуатацией, содержанием, строительством, реконструкцией, ремонтом, развитием наземных и подземных зданий, строений, сооружений и устройств воздушного транспорта.

Неосновные и сопутствующие виды использования: сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств; предприятия и учреждения по обслуживанию пассажиров; инженерные сооружения.

Условно разрешенные виды использования (требующие специального согласования) - разрешенные "по праву застройки" виды использования, нарушающие требования к застройке земельных участков, предоставляемых предприятиям воздушного транспорта, а также земельных участков для размещения шумозащитных сооружений, устройств и лесонасаждений.

#### Рекреационные зоны

##### Р.1. Зона открытых пространств

Назначение: зона Р.1 охватывает парки, скверы, бульвары, прибрежные территории рек, активно используемые населением для отдыха.

Разрешенные "по праву застройки" виды использования: пляжи; спортивные и игровые площадки; аттракционы; летние театры, концертные площадки.

Неосновные и сопутствующие виды использования: мемориалы, автостоянки; вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха (администрация, кассы, пункты проката, малые архитектурные формы и т.д.).

Условно разрешенные виды использования (требующие специального согласования): кафе, бары, закусочные; объекты, связанные с отправлением культа; общественные туалеты.

Параметры:

#### Баланс территории

Территории	Разделение территории, %
Зеленые насаждения	65 - 75
Аллеи и дороги	10 - 15
Площадки	8 - 12
Сооружения	5 - 7

## Р.2. Зона природных ландшафтов

Назначение: зона Р.2 охватывает парки, рощи, лесопарки, природные заповедники. Цель организации зоны состоит в сохранении ценных природных особенностей и ландшафтов, одновременно стимулируя создание условий для отдыха населения города, иного поселения при условии, что планируемые мероприятия будут осуществляться с минимальным воздействием на уязвимые элементы окружающей среды.

Разрешенные "по праву застройки" виды использования: лесопарки; спортивные и игровые площадки, лыжные трассы, велосипедные и беговые дорожки и т.д.

Неосновные и сопутствующие виды использования: открытые стоянки для временного хранения транспортных средств; вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха (беседки, скамейки и другие малые архитектурные формы).

Условно разрешенные виды использования (требующие специального согласования): гостиницы, мотели, кемпинги, туристские центры; профилактории, санатории; больницы, госпитали общего типа; интернаты для престарелых; кафе, бары, закусочные и другие учреждения общественного питания; места для пикников; общественные туалеты.

Параметры:

### Баланс территории

Территории	% общей площади
Древесно-кустарниковые насаждения и открытые луговые пространства, водоемы	93 - 97
Дорожно-транспортная сеть, спортивные и игровые площадки	2 - 5
Обслуживающие сооружения и хозяйственные постройки	2

## Р.3. Зона отдыха

Назначение: зона Р.3 организуется на территории лесопарков для организации отдыха населения. Цель организации зоны состоит в сохранении уникального ландшафта при создании условий для полноценного отдыха. Строительство разрешается только в том случае, когда выбор места и проекты объектов обслуживания оказывают минимальное воздействие строительства на окружающую среду и позволяют создать привлекательные места для отдыхающих при сохранении характера и природных особенностей, присущих данной территории.

Разрешенные "по праву застройки" виды использования: пляжи; кемпинги; кафе, бары, рестораны и другие учреждения общественного питания; пункты проката спортивного и другого инвентаря для отдыхающих; места для палаточных городков; спортивные и игровые площадки; бани, сауны; лодочные станции; помещения обслуживающего персонала.

Неосновные и сопутствующие виды использования: открытые стоянки для временного хранения транспортных средств; вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха (кабинки для переодевания, беседки и другие малые архитектурные формы); общественные туалеты.

## Р.4. Зона дач

Назначение: зона Р.4 организуется для отдыха населения, поселения и выращивания сельскохозяйственных культур с ориентацией на постепенное преобразование данной зоны в зону Ж.1.

Разрешенные "по праву застройки" виды использования: отдельно стоящие жилые дома усадебного типа; дачи; магазины товаров первой необходимости торговой площадью до 40 м; сады, огороды; водозабор; противопожарный водоем.

Неосновные и сопутствующие виды использования: надомные виды деятельности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами; бани, сауны; сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей: парники, теплицы, оранжереи; хозяйственные постройки; встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 1 транспортное средство на 1 участок; административные помещения, связанные с обслуживанием зон дач.

Условно разрешенные виды использования (требующие специального согласования): магазины, превышающие разрешенные размеры; почтовые отделения, телефон, телеграф; временные сооружения мелкорозничной торговли.

Параметры: 1. Минимальная площадь участка отдельно стоящего дома, дачи - 400 м<sup>2</sup>.

2. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии со

сложившейся или проектируемой линией застройки.

3. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:

3.1. От границ соседнего участка до: основного строения - 3 м; хозяйственных и прочих строений - 1 м; открытой стоянки - 1 м; отдельно стоящего гаража - 1 м.

3.2. От основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\*.

4. Коэффициент использования территории - не более 0,67.

5. Высота зданий:

5.1. Для всех основных строений количество надземных этажей - до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа, высота от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 13,6 м2.

5.2. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 7 м.

5.3. Как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.

6. Вспомогательные строения, за исключением гаража, размещать перед основными строениями со стороны улиц не допускается.

7. Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние землевладения: расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м.

8. Требования к ограждению земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными; характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

#### Зоны сельскохозяйственного использования

##### С-1. Зона сельскохозяйственного использования

Земли сельскохозяйственного назначения, предоставленные для нужд сельского хозяйства, другие земли, предназначенные для этих целей в соответствии с градостроительной документацией о градостроительном планировании развития территорий и поселений, а также разработанной на их основе землеустроительной документацией (территориальным планированием использования земель).

Разрешенные "по праву застройки" виды использования: сельскохозяйственные угодья (пашни, сады, виноградники, огороды, сенокосы, пастбища, залежи), лесополосы, внутрихозяйственные дороги, коммуникации, леса, многолетние насаждения, болота, замкнутые водоемы, здания, строения, сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства, в том числе сельскохозяйственные предприятия, опытно-производственные, учебные, учебно-опытные и учебно-производственные хозяйства, научно-исследовательские учреждения, образовательные учреждения высшего профессионального, среднего профессионального и начального профессионального образования сельскохозяйственного профиля и общеобразовательные учреждения для сельскохозяйственного производства, научно-исследовательских и учебных целей.

Неосновные и сопутствующие виды использования: инженерные коммуникации и транспортные сооружения, устройства; земельные участки, предоставляемые гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства (садоводства, животноводства, огородничества, сенокосения и выпаса скота), а также несельскохозяйственным и религиозным организациям для ведения сельского хозяйства.

Условно разрешенные виды использования (требующие специального согласования): карьеры, перерабатывающие предприятия, склады, рынки, магазины, стоянки транспортных средств (терминалы), превышающие разрешенные размеры; почтовые отделения, телефон, телеграф; временные сооружения мелкорозничной торговли и другие сооружения.

##### С-2. Зона сельскохозяйственного использования (резерв для застройки)

Разрешенные "по праву застройки", неосновные и сопутствующие, а также условно разрешенные виды использования (требующие специального разрешения) устанавливаются согласно градостроительным регламентам соответствующих территориальных зон, установленных утвержденной градостроительной документацией и правилами застройки.

#### Зоны специального назначения

Разрешенные "по праву застройки" виды использования: захоронения; кладбища, крематории, скотомогильники, свалки бытовых отходов и иные объекты, использование которых несовместимо с использованием других видов территориальных зон, а также объекты, создание и использование которых невозможно без установления специальных нормативов и правил.

Неосновные и сопутствующие виды использования: культовые сооружения, объекты эксплуатации кладбищ, иные вспомогательные производства и административные объекты, связанные с функционированием кладбищ; зеленые насаждения; инженерные коммуникации.

Условно разрешенные виды использования (требующие специального разрешения): мусороперерабатывающие и мусоросжигательные заводы, полигоны захоронения не утилизируемых производственных отходов и другие объекты.

#### Зоны военных объектов и иные зоны режимных территорий

Разрешенные "по праву застройки" виды использования: военные базы, городки, полигоны, аэродромы, иные объекты безопасности и космического обеспечения, образовательные учреждения, реализующие военные профессиональные программы, предприятия, учреждения и организации федеральных органов исполнительной власти, выполняющих задачи по обороне, безопасности и космическому обеспечению.

Неосновные и сопутствующие виды использования: жилые дома, общественные здания, сооружения, связанные с выращиванием овощей: парники, теплицы; хозяйственные постройки; гаражи, открытые стоянки.

Условно разрешенные виды использования (требующие специального согласования): производственные здания, учреждения связи и иные коммуникации, превышающие установленные параметры, временные сооружения.

### Приложение 3

#### ПРИМЕРНЫЕ СОСТАВ И СОДЕРЖАНИЕ КАРТЫ ОГРАНИЧЕНИЙ

1. На картах ограничений показываются все типы зон ограничения использования: территория памятников истории и культуры, историко-культурных комплексов и объектов, заповедных зон; комплексная охранная зона памятников истории и культуры (архитектуры, археологии); зона регулирования застройки; зона охраняемого ландшафта; археологическая зона; водоохранная зона; прибрежная полоса; зона затопления; санитарные, защитные и санитарно-защитная зона; зона горно-санитарной охраны, зона санитарной охраны источников водоснабжения, зона залегания полезных ископаемых, территории, подверженные воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, зона чрезвычайных экологических ситуаций и экологического бедствия, зона с экстремальными природно-климатическими условиями) и иные зоны, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

2. Каждая охранная зона содержит дополнительные ограничения использования земельных участков, указанные в составе разрешенных видов и параметров использования земельных участков (виды дополнительных ограничений).

#### Виды дополнительных ограничений (к картам ограничений)

##### Зоны ограничения О

Комплексная охранная зона памятников истории и культуры.

Ограничения: обязательное согласование намерений по изменению недвижимости (проектов) с соответствующими органами охраны памятников истории и культуры и органами архитектуры и градостроительства.

##### Р. Зона регулирования застройки

Ограничения: будут установлены дополнительно по результатам разрабатываемого проекта "Корректурная охранная зона памятников истории и культуры".

##### А.1. Археологическая охранная зона

Ограничения: до начала земляных работ, связанных со строительством, проведение археологических раскопок.

##### А.2. Археологическая охранная зона

Ограничения: во время проведения земляных работ, связанных со строительством, - осуществление археологического надзора с возможным проведением раскопок в случае обнаружения историко-культурных

ценностей.

#### В. Водоохранная зона

Ограничения: запрещается организация полигонов для размещения твердых бытовых и неутилизированных промышленных отходов, складов нефтепродуктов, минеральных удобрений, ядовитых химических веществ, размещение стоянок транспортных средств, их ремонт, мойка и заправка топливом.

#### Б. Прибрежная защитная полоса

Ограничения: все ограничения, указанные для зоны В (водоохранной зоны); запрещается дополнительно: установка сезонных палаточных городков, размещение дачных и садово-огородных участков, индивидуальное строительство, движение автомобилей и тракторов.

#### 3. Зона затопления

Ограничения: при проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий.

#### П. Санитарно-защитная зона предприятий

Ограничения:

1. Не допускается размещать жилые здания, детские дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, учреждения здравоохранения и отдыха, спортивные сооружения, сады, парки, огороды.

2. Размещение новых предприятий и реконструкция существующих возможны только по согласованию с соответствующими центрами Государственного санитарно-эпидемиологического надзора и комитетами по охране природы при положительном заключении государственной экологической экспертизы.

3. Реконструкция существующих усадебных жилых домов возможна с увеличением общей площади строения, принадлежащей каждому собственнику, не более чем на 30%.

4. В зоне П виды использования, указанные в п. 1, могут быть разрешены в виде исключения при условиях:

соответствия разрешенным видам использования для соответствующей территориальной зоны;

наличия положительного заключения соответствующего центра Государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

#### О. Зона особо охраняемых природных территорий

Ограничения: не допускаются размещение строительства на территории охраняемых природных ландшафтов, а также несанкционированная вырубка деревьев и кустарника, иные нарушения ландшафта.