

## **ЧАСТЬ II. СХЕМА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.**

### **РАЗДЕЛ II.1. СХЕМА (КАРТА) ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

Схема градостроительного зонирования территории дер. Антипово и дер. Остров Селивановского сельского поселения Волховского МР Ленинградской обл. выполнена в соответствии с положениями Градостроительного кодекса РФ, с учетом документов о территориальном планировании и планировке территории.

Базой зонирования является генеральный план (основной чертеж) деревни.

На схеме (карте) градостроительного зонирования показаны территориальные зоны различного функционального назначения, границы зон с особыми условиями использования. Для каждой территориальной зоны устанавливаются градостроительные регламенты с указанием видов разрешенного использования, а также требования дополнительных ограничений градостроительной деятельности для использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования, содержащиеся в разделе III.2

Территориальным зонам присвоены индексы, в которых зашифрованы: тип зоны по функциональному назначению и порядковый номер в ряду сходных по характеру зон (Ж1, ИТ1 и т.д.).

## **ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.**

### **РАЗДЕЛ III.1 ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ О ВИДАХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с генеральным планом развития дер. Антипово и дер. Остров, иной градостроительной документацией и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же зоне земельные участки, иные объекты недвижимости и независимо от форм собственности.

Регламенты устанавливают разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости применительно к различным зонам, а также допустимые изменения объектов недвижимости при осуществлении градостроительной деятельности, на основе действующих нормативных документов, основными из которых являются: федеральные законодательные акты, постановления Правительства РФ, постановления Главы администрации Ленинградской области и местной нормативной базы, требования СНиПов, СанПиНов и т.д.

## Перечень территориальных зон

|      |  |
|------|--|
|      | ЖИЛЫЕ ЗОНЫ                                   |
| Ж-1  | Зона индивидуальной застройки                |
|      | ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР |
| ИТ-1 | Зона улиц и дорог                            |
|      |  |

Регламенты градостроительной деятельности в выделенных зонах представлены в табличной форме и включают перечень мероприятий и рекомендуемый вид использования с элементами строительного зонирования (по застроечным показателям и некоторым параметрам строительных изменений) в соответствии со следующими основными требованиями:

- основные виды разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных норм требований не могут быть запрещены, ;
- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.
- условно разрешенные виды использования для которых необходимо получение специальных согласований;
- архитектурно-строительные требования;
- санитарно-гигиенические и экологические требования;
- защита от опасных природных процессов.

Для каждой зоны, выделенной на карте зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

Объекты коммунального хозяйства, необходимые для инженерного обеспечения нескольких земельных участков (электростанции закрытого типа, распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, котельные тепловой мощностью до 200 Гкал/час, центральные или индивидуальные тепловые пункты, насосные станции перекачки, повысительные водопроводные насосные станции, регулирующие резервуары, объекты сотовой связи) относятся к **разрешенным видам использования на территории всех зон** при отсутствии норм законодательства, запрещающих их применение.

В соответствии с Градостроительным кодексом (ст. 36 п. 4) действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия и вновь выявленных памятников истории и культуры, занятые линейными объектами (улицы, дороги, инженерные коммуникации) и территории общего пользования (парки, скверы, набережные).

Приведенные градостроительные регламенты для зон инженерно-транспортных инфраструктур в части видов разрешенного использования распространяются на земельные участки зоны только в случае, если указанные участки не входят в территории общего пользования и использования которых определяется уполномоченными органами исполнительной власти в соответствии с их целевым назначением и действующими нормативно-техническими документами.

Площадь озелененной территории микрорайона (квартала) в соответствии с СНиП 2.07.01-89\* следует принимать не менее 6 кв. м на человека (без учета участков школ и детских дошкольных учреждений).

Расстояния между жилыми, жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и согласно противопожарным требованиям в соответствии с соответствием со СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», другими действующими нормативными документами.

Размеры приусадебных (придомовых) и приквартирных участков принимаются в соответствии со СНиП 2.07.01-89\*, Приложение 3.

Размеры земельных участков учреждений и предприятий обслуживания принимаются в соответствии со СНиП 2.07.01-89\*, Приложение 7 «Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков».

Коэффициент использования земельного участка для жилых домов различной этажности.

#### Нормативный размер земельного участка жилых домов.

| Этажность | Удельный показатель земельной доли, приходящийся на 1 м2 общей площади жилых помещений | Коэффициенты использования земельного участка |
|-----------|--|---|
| 1         | 2  | 3   |
| 2         | 3,57   | 0,28  |
| 3         | 1,85   | 0,54  |

Нормативный размер земельного участка жилых домов определяется путем умножения удельного показателя земельной доли, приходящиеся на 1 кв. м общей площади жилых помещений на общую площадь дома.

## Жилые зоны

### Индекс зоны Ж 1 Индивидуальная застройка

| № | Тип регламента                                  | Содержание регламента   |
|---|---|---|
| 1 | 2   | 3   |
| 1 | Основные виды разрешенного использования        | - Жилая усадебная застройка<br>- Основной тип дома: одно-, двухквартирный, размер участка 0,06-0,25 га.<br>- Возможно применение блокированных домов с приквартирными участками при каждой квартире.  |
| 2 | Вспомогательные виды разрешенного использования | - Гаражи индивидуальных машин, встроенные или отдельно стоящие, открытые стоянки, но не более, чем два транспортных средства на один земельный участок.<br>- Детские игровые площадки, площадки для отдыха взрослого населения<br>- Хозяйственные постройки<br>- Устройства для содержания мелкого домашнего скота<br>Сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей (теплицы, парники, оранжереи)<br>- Пункты первой медицинской помощи, объекты торгово-бытового назначения повседневного обслуживания<br>- Сады, огороды.<br>- Бани, сауны при условии канализования стоков. |

|   |  |   |
|---|--|---|
| 3 | Условно разрешенные виды использования | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Временные павильоны розничной торговли*</li> <li>-Объекты индивидуальной трудовой деятельности*</li> </ul>   |
| 4 | Архитектурно-строительные требования   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- В существующих кварталах застройки, в условиях реконструкции, допускаются (на участке) строительные изменения в пределах противопожарных требований и санитарных норм, и в соответствии с градостроительным планом земельного участка</li> <li>- Минимальные противопожарные расстояния (табл. 1, прил. 1 СНиП 2.07.01-89*) могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности и если обеспечивается непросматриваемость жилых помещений (комнат, кухонь) из окна в окно.</li> <li>- При проведении строительства строгое соблюдение красных линий, определяющих границы улиц.</li> <li>- Предельное количество этажей для основных строений – до 3-х включительно;</li> <li>- Для всех вспомогательных строений количество этажей – 1 (высота 3,5 м);</li> <li>- Линия застройки должна быть четко выражена, при этом ширина земельных участков («палисадников») от фасада зданий должна быть единообразной;</li> <li>- Строительство жилого дома, объем и качество строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка, должны соответствовать требованиям, установленным в разрешении на строительство и утвержденному градостроительному плану</li> <li>- Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом требований, приведенных в приложении СНиП 2.07.01-89*.</li> <li>- Вспомогательные строения, за исключением гаражей, располагать со стороны улиц не допускается.</li> <li>- Иные параметры – в соответствии со СНиП 31-02-2001 «Дома жилые одноквартирные»</li> <li>- Ограждение земельных участков со стороны улиц должно быть единообразным как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы. Материал ограждения, его высота должны быть согласованы с отделом по архитектуре и градостроительству сельского поселения</li> <li>- По меже земельных участков рекомендуется устанавливать не глухие ограждения (с применением сетки-рабицы, ячеистых сварных металлических сеток, деревянных решетчатых конструкций с площадью просвета не менее 50% от площади забора).</li> <li>- Установка по меже глухих ограждений с применением кирпича, асбоцементных листов, пиломатериалов и т.п. – при их высоте не более 0,75 м (с наращиванием их до предельной высоты неглухими конструкциями). Высота ограждений не более 2,2 м.</li> <li>- Архитектурно-планировочная структура новых массивов жилой застройки должна быть увязана по своим размерам и пропорциям с существующей планировочной структурой;</li> <li>- При размещении учреждений и предприятий обслуживания на</li> </ul> |

|   |  |   |
|---|--|---|
|   |  | территории малоэтажной застройки следует учитывать требования следующих документов: СНиП 2.07.01-89*, ВСН 62-91, СП 30-102-99.  |
| 5 | Санитарно-гигиенические и экологические требования | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Водоснабжение следует производить от централизованных систем в соответствии со СНиП 2.04.02;</li> <li>- Подключение к централизованной системе канализации или местное канализование;</li> <li>- Санитарная очистка территории;</li> <li>- Обустройство и озеленение прилегающих к земельным участкам тротуаров и газонов</li> <li>- Мусороудаление осуществлять путем вывоза бытовых отходов в контейнерах со специальных площадок, расстояние от которых до границ участков жилых домов, детских учебных заведений, озелененных площадок не менее 25 метров.</li> <li>- На жилых территориях, расположенных в границах санитарно-защитных зон, действуют дополнительные регламенты зон с особыми условиями использования в соответствии со статьей III.2.</li> </ul> |
| 6 | Защита от опасных природных процессов              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Проведение мероприятий по инженерной подготовке территории, включая вертикальную планировку с организацией отвода поверхностных вод.</li> <li>- Мониторинг уровня положения грунтовых вод;</li> <li>- Проведение дренажных работ с предварительным инженерно-строительным обоснованием по улицам с высоким уровнем грунтовых вод. В зависимости от результатов расчета дренажная сеть должна принимать формы общей или локальной защиты.</li> <li>- На территориях с высоким уровнем стояния грунтовых вод соблюдение требований дополнительных регламентов в соответствии со ст. III.2 настоящих Правил.</li> </ul>   |

**Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости  
зоны индивидуальной застройки.**

|   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| 1 | Минимальное расстояние от дома до красной линии улиц   | м | 5 |
| 2 | Минимальное расстояние от дома до красной линии проездов   | м | 3 |
| 3 | Минимальное расстояние от дома до границы соседнего участка  | м | 3 |
| 4 | Минимальное расстояние от построек для содержания скота и птицы до соседнего участка<br><br>Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований | м | 4 |
| 5 | Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка<br><br>Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований | м | 1 |

|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| 6 | Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках | м | 6 |
|---|---|---|---|

\*Объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц и дорог, являющихся территориями общего пользования.

#### Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 31-02-2001 «Дома жилые одноквартирные»
- НПБ 106-95 «Индивидуальные жилые дома. Противопожарные требования»;
- Санитарные правила содержания территории населенных мест №469080
- Другие действующие нормативы и технические регламенты.

### **Зоны транспортной инфраструктуры**

**Индекс зоны ИТ 1  
Улицы и дороги**

| 1 | 2   | 3  |
|---|---|--|
| 1 | Основные виды разрешенного использования        | Существующие и проектируемые дороги для движения транспорта.   |
| 2 | Вспомогательные виды разрешенного использования | - Остановочные павильоны, места для остановки транспорта (местные уширения), карманы.<br>- Защитные зеленые полосы.<br>- Элементы внешнего благоустройства и инженерного оборудования.   |
| 3 | Условно разрешенные виды использования          | - Размещение АЗС согласно расчетам и специальному обоснованию.<br>- Автостоянки  |
| 4 | Архитектурно-строительные требования            | - Улично-дорожную сеть следует формировать как единую систему, взаимосвязанную с функционально-планировочной организацией территории населенного пункта<br>- Реконструкция существующей улично-дорожной сети должна включать: <ul style="list-style-type: none"> <li>• изменения элементов поперечного профиля с учетом современного состояния принятой классификации, ожидаемой интенсивности движения транспорта;</li> <li>• уширение проезжей части перед перекрестками.</li> </ul> |

|   |  |   |
|---|--|---|
|   |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Покрытие дорог и тротуаров должно осуществляться с применением долговечных устойчивых материалов, допускающих очистку, уборку и надлежащее сохранение их в процессе эксплуатации в летнее и зимнее время.</li> <li>- Обязательному обустройству подлежит бордюрное обрамление проезжей части улиц, тротуаров, газонов с учетом требований по обеспеченности беспрепятственного передвижения маломобильных групп населения.</li> <li>- Для обслуживания иногороднего транспорта следует предусматривать станции технического обслуживания, размещая их на подходах к населенному пункту</li> <li>- При размещении и проектировании АЗС на магистральных улицах следует предусматривать дополнительные полосы движения для обеспечения въезда и выезда машин.</li> <li>- Особое внимание должно быть уделено проектированию и строительству зданий, образующих уличный фронт.</li> </ul> |
| 5 | Санитарно-гигиенические и экологические требования | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Защитные зеленые полосы должны состоять из многорядных посадок пыле-, газоустойчивых древесно-кустарниковых пород с полосами газонов.</li> <li>- Расстояние от зданий, сооружений и объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников следует принимать согласно СНиП 2.07.01-89* п. 4.12.</li> <li>- Для защиты корней деревьев от вытаптывания приствольные круги должны обрамляться бордюрным камнем с устройством на поверхности почвы железных или бетонных решеток.</li> <li>- Строительство ливневой канализации с дождеприемниками.</li> </ul>  |

## РАЗДЕЛ III.2 ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЗОНАХ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

### Дополнительные градостроительные регламенты на территориях с высоким уровнем стояния грунтовых вод.

- При проектировании и строительстве необходимо предусмотреть инженерную защиту от подтопления зданий и сооружений.
- Выбор вариантов защитных мероприятий (подсыпка территории, устройство дренажных систем, пригрузка слоем минеральных грунтов, выборочное выторфовывание) на основе сравнения технико-экономических показателей и получения градостроительного эффекта.
- Применение специальных фундаментов, гидроизоляция подвалов, местное водопонижение (выбор типа дренажных систем в соответствии с инженерно-строительным обоснованием).
- Организация системы ливневой канализации.
- Посадка мелиоративных защитных насаждений

## Охранная зона инженерных коммуникаций

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.05.06-85\*, пп.3.16,3.17 (Магистральные трубопроводы);
- СНиП 2.07.01-89\*(Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
- ПУЭ Межотраслевые правила по охране труда и эксплуатации электрических сетей, 2003 г;
- «Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденные постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 №160;
- «Правила охраны магистральных трубопроводов», утвержденные постановлением Госгортехнадзора России от 22.04.92 г. N 9.