

РУКОВОДЯЩИЕ ДОКУМЕНТЫ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

**ПОРЯДОК И ПРАВИЛА РАЗРАБОТКИ, СОГЛАСОВАНИЯ И УТВЕРЖДЕНИЯ  
ПЛАНОВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

**РДС РК 3.01-01-2002**

*Издание официальное*

КОМИТЕТ ПО ДЕЛАМ СТРОИТЕЛЬСТВА МИНИСТЕРСТВА  
ЭКОНОМИКИ И ТОРГОВЛИ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

АСТАНА, 2002

БУЙРЫК

ПРИКАЗ

от 05.03.2002 года № 52/2

В соответствии с постановлением Научно-технического Совета Комитета по делам строительства от 5 марта 2002 года № 26 по проекту РДС РК 3.01-01-2002 «Порядок и правила разработки, согласования и утверждения планов градостроительного зонирования», а также в целях дальнейшей реализации постановления Правительства Республики Казахстан от 28 марта 2001 года № 397 «О внесении изменения в постановление Кабинета Министров Республики Казахстан от 6 июля 1995 года № 931 «О Государственном градостроительном кадастре» **ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить и ввести в действие с 3 мая 2002 года РДС РК 3.01-01-2002 «Порядок и правила разработки, согласования и утверждения планов градостроительного зонирования»;

2. Управлению архитектуры и градостроительства (Бекмухамбетов С.К.) обеспечить к публикации информацию о введении в действие указанного РДС РК 3.01-01-2002 «Порядок и правила разработки, согласования и утверждения планов градостроительного зонирования».

3. Управлению технического нормирования и новых технологий в строительстве (Баймышев К.К.) включить РДС РК 3.01-01-2002 «Порядок и правила разработки, согласования и утверждения планов градостроительного зонирования» в Перечень нормативных документов в строительстве, действующих на территории Республики Казахстан.

**Председатель**

**Ш. Шардарбек**

### Содержание

Введение

1. Основные термины и определения
  2. Градостроительное зонирование территории
  3. Порядок разработки зонирования
  4. Состав и содержание проекта (раздела) зонирования
    - 4.1. Общие положения
    - 4.2. Виды зон по функциональному назначению
    - 4.3. Виды зон по строительному зонированию
    - 4.4. Виды зон по ландшафтному зонированию
    - 4.5. Виды зон по средоохранному зонированию
    - 4.6. Зональные градостроительные требования
  5. Организация разработки, согласования и утверждения планов зонирования
- Приложение 1. Состав технического задания на разработку плана зонирования территории города (иного поселения, части города) на основе имеющегося генерального плана
- Приложение 2. Исходные данные для разработки плана зонирования на основе имеющегося генерального плана
- Приложение 3. Примерные состав и содержание градостроительных регламентов территориальных зон населенных пунктов

## ВВЕДЕНИЕ

В соответствии с законом «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» при разработке градостроительной документации о градостроительном планировании развития населенных пунктов и об их застройке разрабатываются проекты (схемы) планов градостроительного зонирования территорий, определяющие вид использования территорий и устанавливающие ограничения (регламенты) на их использование, для осуществления градостроительной деятельности.

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

Данные о видах и интенсивности использования территорий установленных зон и об ограничениях на их использование включаются в правила застройки городских и сельских населенных пунктов, нормативные правовые акты исполнительных органов и 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.

Настоящие Порядок разработан с учетом основных положений законов «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан», «О земле», «О государственном местном самоуправлении» и других законодательных актов Республики Казахстан. Порядок определяет примерный состав и содержание, порядок разработки, согласования и утверждения материалов зонирования. В конкретных городах эти вопросы должны конкретизироваться с учетом местных условий.

## 1. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**Зонирование территорий** — при градостроительном планировании деление территорий на зоны с установлением видов их градостроительного использования;

**городское зонирование** — распределение территории населенного пункта в соответствии с ее функциональным назначением (жилая, общественная, промышленная, рекреационная и другие функциональные зоны);

**селитебная территория** - территория, предназначенная для размещения жилой, общественной (общественно-деловой) и рекреационной зон, а также отдельных частей инженерной и транспортной инфраструктур, других объектов, размещение и деятельность которых не оказывает воздействия, требующего специальных санитарно-защитных зон;

**санитарно-защитная зона** — территория, отделяющая зоны специального назначения, а также промышленные предприятия и другие производственные, коммунальные и складские объекты в населенном пункте от близлежащих селитебных территорий, зданий и сооружений жилищно-гражданского назначения с целью ослабления воздействия на них неблагоприятных факторов.

**правила застройки территории городских и сельских поселений (правила застройки)** - нормативные правовые акты местных органов государственного управления, 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, а также допустимых изменений объектов недвижимости при осуществлении градостроительной деятельности в пределах каждой градостроительной зоны;

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

**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 Республики Казахстан, а также сервитута;

**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;

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

**линии регулирования застройки (линии застройки)** — границы застройки, устанавливаемые при размещении зданий (сооружений, строений) с отступом от красных и желтых линий или от границы земельного участка.

**красные линии** — границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов, иных элементов в планировочной структуре населенных пунктов от улиц (проездов, площадей). Красные линии, как правило, применяются для регулирования границ застройки.

**желтые линии** — границы максимально допустимых зон возможного распространения завалов (обрушений) зданий (сооружений, строений) в результате разрушительных землетрясений, иных бедствий природного или техногенного характера. Желтые линии, как правило, применяются для регулирования разрывов между зданиями и сооружениями.

**геоинформационная система (ГИС)** — информационная система, обеспечивающая сбор, хранение, обработку, отображение и распространение пространственно-ориентированных данных. ГИС содержит данные о пространственных (территориальных) объектах в форме их цифровых представлений (векторных, растровых и иных), объединенных в набор слоев, образующих информационную модель предметной области.

**градостроительный кадастр** — геоинформационная автоматизированная информационно-графическая система, предназначенная для учета, хранения и предоставления градостроительной информации, регистрации градостроительных правил (регламентов) использования территорий и данных об их градостроительной ценности.

## **2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИЙ**

**2.1.** Градостроительное зонирование (далее зонирование) рассматривается как процесс и результат выделения частей территории города или другого населенного пункта с определенными видами и ограничениями их использования, функциональными назначениями, параметрами использования и изменения земельных участков и других объектов недвижимости при осуществлении градостроительной деятельности.

Целью 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 территорий населенных пунктов направлено на: обеспечение благоприятной среды жизнедеятельности, защиту территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера; предотвращение чрезмерной концентрации населения и производства, загрязнения окружающей 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 поселения.

**2.2.** Выполнение градостроительного зонирования территорий города или другого населенного пункта производится:

при разработке проекта нового генерального плана города или другого населенного пункта;

при корректировке генерального плана в части развития и конкретизации его положений о зонировании территорий с учетом новых условий развития города;

при разработке новых или корректировке проектов планировки на часть территории поселения;

при разработке самостоятельного проекта градостроительного зонирования и правил застройки.

**2.3.** Разработка планов зонирования и правил застройки территорий населенных пунктов осуществляется с соблюдением следующих принципов:

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

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

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

выделение 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 законом «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан»;

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

### **3. ПОРЯДОК РАЗРАБОТКИ ПЛАНА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

**3.1.** План градостроительного зонирования территории города, поселка и сельского населенного пункта (далее план зонирования) представляет собой документ, устанавливающий состав, содержание и границы действия зональных требований к регламентации градостроительной деятельности.

**3.2.** План разрабатывается в составе или на основе генерального плана города

(иного поселения) на территорию в пределах установленной городской (поселковой) черты. Для поселений с численностью населения 30 тыс. жителей и более может разрабатываться план зонирования на часть территории в составе проекта планировки. В этом случае зонирование территории детализируется при сохранении преемственности с ранее разработанным в генеральном плане или самостоятельным проектом градостроительного зонирования.

**3.3.** План зонирования, разработанный в составе генерального плана, после его утверждения соответствующим местным представительным органом приобретает статус утвержденного градостроительного документа, обязательного для исполнения на данной территории всеми юридическими и физическими лицами.

План зонирования как отдельный проект, после его утверждения в установленном порядке также приобретает статус утвержденного градостроительного документа.

План зонирования разрабатывается одновременно с правилами застройки территории города (иного поселения). План зонирования приобретает после утверждения статус нормативного правового акта местных исполнительных органов.

**3.4.** Основными этапами разработки плана зонирования являются:

I-й этап - сбор и анализ исходной информации;

II - и этап - разработка плана зонирования;

III - и этап - согласование и утверждение плана зонирования.

**3.4.1.** Первым этапом работ по зонированию должен быть анализ зонирования, предложенной в действующей на данный момент градостроительной документации с целью оценки возможностей ее использования для установления градостроительных регламентов.

В состав работ аналитического этапа должны входить:

установление фактической обеспеченности градостроительной документацией;

анализ содержания имеющихся градостроительной документации и градостроительных нормативных документов;

выявление проблемных и прогнозных параметров генерального плана;

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

**3.4.2.** Из градостроительной документации для целей разработки зонирования необходимы: проект городской (поселковой) черты, генеральный план города или иного поселения; проекты планировки и проекты застройки отдельных частей города, историко-архитектурный опорный план и др.

**3.4.3.** 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 обитания;

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

**3.4.4.** К проблемным и прогнозным параметрам, определяемым в генеральном плане и других градостроительных проектах, относятся:

данные о направлениях социального и экономического развития города и его отдельных частей по основным отраслям;

проблемные территории по инженерно-строительным условиям;

проблемные территории по экологическим, природным и техногенным условиям;

установленные ограничения на градостроительное освоение территории.

**3.4.5.** Сведения по границам элементов структурно-планировочной организации территории города должны содержать;

план красных линий;  
линии застройки;  
желтые линии;  
границы территориально-планировочных единиц (микрорайон, квартал, межмагистральная территория, поселок в городской черте);  
установленные границы земельных участков;  
другие линии регулирования градостроительной деятельности

**3.4.6.** Материалы, полученные по итогам аналитического этапа разработки зонирования должны содержать:

перечень функций, которые должны осуществляться в поселении;  
результаты оценки территории по характеру ее застроенности, освоения и обустройства;

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

**3.4.7.** На первом этапе должна быть подготовлена специальная карта планировочных ограничений, которая выполняется в том же масштабе, что и план зонирования.

К территориям, имеющим ограничения, в частности, относятся:

- санитарно-защитные зоны предприятий;
- зоны санитарной охраны курортов;
- территории в зоне прохождения линий электропередачи, газопроводов высокого и среднего давления, магистральных водоводов, нефтепроводов и других трубопроводов;
- водоохранные зоны рек, каналов и водоемов;
- охранные зоны территорий и объектов природоохранного значения и памятников истории и культуры;
- территории, неблагоприятные для строительства по инженерно-геологическим условиям (состояние грунтов, затопление и подтопление грунтовыми водами);
- территории с проявлениями опасных геологических процессов (оврагообразование, карст, оползни, селевые коридоры, зоны с высокой сейсмичностью, возможных тектонических разломов и т.п.);
- территории критической экологической напряженности.

**3.5.** По результатам первого этапа разрабатывается план зонирования территории города (иного поселения), неотъемлемыми частями которого являются:

- определение состава и положения функциональных зон;
- соотнесение функциональных зон с зонами ограничений градостроительной деятельности (карта планировочных ограничений);
- тенденции градостроительного развития и использования территорий;
- архитектурно-пространственная организация территории.

**3.6.** Этап предварительного решения зонирования связан с разграничением территории города или иного поселения, части города на зоны, по критериям доминирующего для данной зоны вида использования и застройки территории и относительной однородности ее планировочных характеристик.

При этом зонирование производится параллельно по следующим видам: функциональному назначению территории; степени ее застроенности и освоения (строительному); соотношению открытых и застроенных территорий, природных и урбанизированных территорий, поддержанию качества природных ресурсов (ландшафтному); сохранение комплексов природной и историко-культурной среды, среды проживания (средоохранному).

Зонирование территорий по их функциональному назначению является базовым.

При отнесении участка территории к функциональной зоне определенного типа необходимо учитывать, что устанавливаемая для этой зоны система однородных планировочных характеристик, единых параметров застройки и других

градостроительных регламентов должна распространяться на преобладающее большинство земельных участков на этой территории, занимающих не менее 60 % общей площади зоны.

**3.7.** Необходимо также выделить на плане зонирования имеющиеся здания и сооружения, использование которых требует установления специального градостроительного регламента ("объектного" регламента), таких, например, как историко-культурные или другие особо охраняемые объекты, а также объекты, функционирование которых является причиной установления обязательных планировочных ограничений в виде санитарно-защитных зон.

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

**3.8.** В качестве границ градостроительных зон должны приниматься:

городская (поселковая) черта, границы территории, на которой осуществляется зонирование;

установленные границы особо охраняемых природных объектов (заповедники, заказники, природные парки и т.п.);

природные рубежи (реки, озера, крупные овраги и т.п.);

границы микрорайонов, жилых кварталов в красных линиях;

красные или осевые линии улиц и магистралей, которые пролегают по периферии предложенной зоны;

границы полос отвода железной дороги, крупных продуктопроводов, теплотрасс, воздушных высоковольтных линий электропередачи и других объектов инженерной инфраструктуры;

границы земельных участков, которые расположены по периферии зон.

**3.9.** При разработке зонирования на стадии схемы в составе генерального плана в качестве границ функциональных зон допускается использовать осевые линии жилых улиц и дорог (проездов).

При разработке детальных планов, для более четкой регламентации благоустройства улиц и дорог, озеленения, размещения торговых киосков, наружной рекламы и т.п., улицы и дороги необходимо выделять в отдельную функциональную зону в границах красных линий.

## **4. СОСТАВ И СОДЕРЖАНИЕ ПРОЕКТА (РАЗДЕЛА) ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

### **4.1. Общие положения**

**4.1.1.** Зонирование территории разрабатывается в виде раздела к генеральному плану или проекту планировки. При выполнении зонирования как самостоятельной отдельной работы, то материалы представляются в виде проекта. Состав материалов выполняемых как раздел градостроительного проекта, так отдельного проекта зонирования идентичен.

**4.1.2.** Проект (раздел градостроительного проекта) разрабатывается 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. В них приводится также перечень зон с отсылками к информации о них в текстовых материалах. Графические материалы выполняются в виде схем с условными обозначениями и экспликацией, связывающими содержание плана



зонирования с содержанием текстовых материалов.

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.

**4.1.3.** Графические материалы зонирования населенных пунктов в целом выполняются:

- |   |   |
|---|---|
| 1) для городов с численностью населения более 500 тыс. чел.             | - генеральная схема в масштабе 1:10000 - 1:25000. |
| 2) для городов с численностью населения от 1:10000; 30 до 500 тыс. чел. | - схема в масштабе 1:5000 -                       |
| 3) для населенных пунктов с численностью населения до 30 тыс. чел.      | - план в масштабе 1:1000 - 1:2000;                |

**4.1.4.** Зонирование производится с использованием традиционных бумажных или современных компьютерных программ.

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

**4.1.5.** При разработке проекта с использованием компьютерной техники зонирование осуществляется с применением ГИС технологий. В этом случае план зонирования отображается на электронной картографической основе (растровое изображение топокарт в масштабе 1:2000, 1:500) с созданием векторных слоев по функциональным и интегрированным зонам, зонам ограничений. Семантическая часть формируется в виде базы данных, привязанной к цифровой карте.

## **4.2. Виды зон по функциональному назначению**

В зависимости от роли в административно-территориальном устройстве, социально-экономических условий и производственно-хозяйственной специализации на территориях городов и сельских населенных пунктов могут устанавливаться следующие виды функциональных зон:

- 1) жилая зона;
- 2) общественно-деловая зона;
- 3) рекреационная зона;
- 4) зоны инженерной и транспортной инфраструктур;
- 5) производственная (промышленная) зона;
- 6) зона сельскохозяйственного использования;
- 7) зона специального назначения;
- 8) зона режимных территорий;
- 9) резервная зона.

### **4.2.1. Жилая зона**

Жилая зона предназначается для застройки многоквартирными жилыми зданиями с обустроенными придомовыми территориями и индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками.

В жилой зоне могут быть размещены отдельно стоящие и (или) встроенные в жилые здания (пристроенные к ним) объекты медицинского обслуживания, социально-бытового и культурно-просветительского назначения, сооружения инженерной инфраструктуры (трансформаторные и насосные станции и т.п.).

В жилой зоне допускается размещение гостиниц, наземных и подземных гаражей, открытых стоянок автомобильного транспорта, а также производственных объектов, размещение и деятельность которых не оказывает негативного воздействия на окружающую среду и не требующего устройства санитарно-защитных зон.

В отдельных случаях к жилым зонам также могут относиться территории

садоводческих и дачных товариществ, расположенных в пределах границ (черты) города или иного населенного пункта.

#### **4.2.2. Общественно-деловая зона**

Общественно-деловая зона предназначена для размещения административных, научно-исследовательских, проектных, общественных учреждений, гостиниц и гостиничных комплексов, центров деловой и финансовой активности, объектов культуры, образования, здравоохранения, спорта, коммерческой деятельности, торговли и общественного питания, бытового обслуживания, открытых стоянок транспорта при указанных объектах, наземных и подземных гаражей, других зданий и сооружений, не требующих специальных мероприятий по санитарной и экологической защите.

В перечень объектов, разрешенных к размещению в общественно-деловой зоне, могут быть включены жилые здания.

#### **4.2.3. Рекреационная зона**

Рекреационная зона предназначена для организации и обустройства мест отдыха населения и включают в себя сады, лесопарки, парки и скверы, зоопарки, водоемы, пляжи, аквапарки, объекты ландшафтной архитектуры, иные места отдыха и туризма, а также здания и сооружения досугового и (или) оздоровительного назначения.

В рекреационную зону могут включаться охраняемые природные объекты, расположенные в пределах границ (черты) населенного пункта.

На территории рекреационной зоны не допускаются размещение (строительство) новых и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, зданий и сооружений жилищно-гражданского назначения, непосредственно не связанных с функционированием рекреационной зоны.

#### **4.2.4. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур**

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения и функционирования коммуникаций и сооружений транспорта и связи, магистральных трубопроводов, сетей инженерного обеспечения, инженерного оборудования.

Предотвращение от их вредного (опасного) воздействия обеспечивается соблюдением необходимых разрывов до селитебных территорий (участков) и объектов жилищно-гражданского назначения, а также других обязательных требований и ограничений в соответствии с государственными нормами и правилами.

#### **4.2.5. Производственная (промышленная) зона**

Производственная (промышленная) зона предназначена для размещения промышленных предприятий и их комплексов, других производственных, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих функционирование инженерной и транспортной инфраструктур. В особых случаях в промышленной зоне допускается размещение жилых помещений для проживания аварийных бригад данного предприятия.

Санитарно-защитные территории (зоны), отделяющих указанные промышленно-производственные объекты от жилой и общественно-деловой застройки, включаются в границы производственной зоны.

#### **4.2.6. Зона сельскохозяйственного использования**

Зона сельскохозяйственного использования в пределах границ (черты) населенного пункта предназначены для ведения сельского хозяйства и может быть использована до момента изменения вида их использования в соответствии с утвержденным генеральным планом населенного пункта и правилами застройки.

Зона включает в свои границы и санитарно-защитные зоны, которые должны быть установлены от объектов сельскохозяйственного назначения до жилой и общественно-деловой застройки.

#### **4.2.7. Зона специального назначения**

В зону специального назначения включаются кладбища, крематории, скотомогильники, полигоны складирования бытовых отходов, предприятия по первичной

переработке мусора (отходов), очистные сооружения, иные объекты, функционирование которых несовместимо с функционированием других зон на территории города или иного поселения.

Санитарно-защитные территории (зоны), отделяющих указанные объекты от жилой и общественно-деловой зон, включаются в границы зоны специального назначения.

#### **4.2.8. Зона режимных территорий**

Зона режимных объектов включает военные и другие объекты, в отношении которых устанавливается особый режим использования. В границы зоны режимных территорий включаются санитарно-защитные территории (зоны) от объектов специального назначения, которые могут представлять угрозу безопасности проживания и здоровью населения.

#### **4.2.9. Резервная зона**

Территории, являющиеся градостроительными ресурсами и предназначенные для развития населенного пункта составляют резервную зону.

Резервная зона может быть использована в целях, не предусмотренных утвержденной градостроительной документацией, если способ и режим такого использования не препятствуют запланированному перспективному развитию населенного пункта или его части.

#### **4.3. Виды зон по строительному зонированию.**

Разновидности территориальных зон по интенсивности использования их территории - степени застроенности и освоенности (строительному зонированию):

- о о многоэтажная застройка;
- о о застройка средней этажности;
- о о малоэтажная застройка;
- о о усадебная застройка.

На территории населенного пункта могут быть выделены зоны преимущественной и смешанной этажности, низкоплотной и высокоплотной застройки.

#### **4.4. Виды зон по ландшафтному зонированию**

Разновидности территориальных зон по соотношению открытых и застроенных территорий, природных и урбанизированных территорий:

- о о неурбанизированная (озелененная, природная);
- о о незастроенная (незастроенная слабоозелененная, незастроенная озелененная);
- о о застроенная (застроенная слабоозелененная, застроенная озелененная).

#### **4.5. Виды зон по средоохранному зонированию**

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

- о о зоны защиты природных ресурсов (водоохранные, лесоохранные зоны и т.п. зоны);
- о о зоны защиты природной среды (особо охраняемых природных объектов и их буферные зоны, охраняемые ландшафты);
- о о санитарно-защитные зоны;
- о о зоны охраны историко-культурной среды (охраняемых комплексов и объектов историко-культурного наследия);
- о о зоны защиты территорий, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
- о о зоны чрезвычайных экологических ситуаций и экологического бедствия;
- о о зоны ограничения хозяйственной и рекреационной деятельности;
- о о зоны поддержания условий восприятия архитектурных объектов.

#### **4.6. Зональные градостроительные требования.**

**4.6.1.** Градостроительные требования к распределению территории зоны по функциональному назначению представляют собой:

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

значения доли площади зоны, предназначенной для видов использования, указанных в перечне.

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.

**Пример представления в текстовых материалах зонирования градостроительных требований к распределению территории зоны по функциональному назначению**

Код, вид и наименование зоны	Функции						
	Основные	Доля территории % мин.	Сопутствующие	Доля территории % мин. макс.		Прочие	Доля территории % мин.
Код... Жилая зона ...(наименование)	Проживание населения		Коммунальное хозяйство, социально-бытовое и культурное обслуживание населения			Другие непроизводственные и производственные функции, совместимые с проживанием	

**4.6.2.** Градостроительные требования к распределению территории зоны по интенсивности ее использования - характеру и степени освоения (строительное зонирование) представляют собой:

перечень разрешенных и перечень разрешаемых только по специальному согласованию видов застройки, характеризующихся ее обустройством;

значения доли площади зоны с указанными в перечнях видами застройки.

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

для основных видов застройки - минимальное (не меньше);

для видов застройки, сопутствующих основным - минимальное и максимальное (от до ...);

для прочих видов застройки - максимальное (не больше).

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

**Пример представления в текстовых материалах зонирования градостроительных требований к распределению территории зоны по видам застройки**

Код, вид и наименование зоны	Виды застройки						
	Основные	Доля территории % мин.	Сопутствующие	Доля территории % мин. макс.		Прочие	Доля территории % мин.
Код... Жилая зона	Застройка средней		Многоэтажная застройка,			Застройка малыми производственными	

...(наименование)	этажности		малоэтажная застройка жилыми и гражданскими зданиями			зданиями и сооружениям	
-------------------	-----------	--	--	--	--	------------------------	--

**4.6.3.** Градостроительные требования к распределению территории зоны по соотношению открытых и застроенных территорий, природных и урбанизированных территорий (ландшафтное зонирование):

интенсивности ее использования - характеру и степени освоения (строительное зонирование) представляют собой:

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

значения доли поверхностей под подошвами зданий;

значения доли поверхностей с искусственным покрытием;

значения доли естественных поверхностей.

По разрешенным типам и видам ландшафтного назначения в каждой зоне значение занимаемой ими доли площади зоны устанавливается:

для преимущественных ландшафтов - минимальное (не меньше);

для смешанных ландшафтов - минимальное и максимальное (от до ...);

**Пример представления в текстовых материалах зонирования градостроительных требований к распределению территории зоны по видам и типам ландшафтных зон**

Код, вид и наименование зоны	Доля поверхностей под подошвами зданий, %	Доля поверхностей с искусственным покрытием, %	Доля естественных поверхностей, %
Код... Зона застроенная	10-100	0-90	0-70
Код... Зона незастроенная	0-10	20-100	0-70
Код... Зона неурбанизированная	0-30	0-30	70-100
Код... Зона смешанная застроенная	10-50	20-80	10-70
Код... Зона смешанная, частично застроенная	10-40	10-70	20-80
Код... Зона смешанная незастроенная	10-30	0-60	30-90

**4.6.4.** Зональные градостроительные требования к поддержанию качества природных ресурсов или компонентов природной и историко-культурной среды на других территориях представляют собой:

перечень мер средозащиты;

показатели предельно-допустимых загрязнений воздушного бассейна, водного бассейна, почвенно-растительного покрова (например в единицах 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).

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

Код, вид и наименование зоны, защищаемого объекта	Установленные меры средозащиты	Сведения об организации, установившей меры средозащиты, и реквизиты устанавливающего документа
Код... Водоохранная зона водозабора (наименование водозабора)	Запрещение сброса сточных производственной, хозяйственно-бытовой и ливневой канализации; запрещение загрязнения почвенно-растительного покрова пестицидами, гербицидами и др. ядохимикатами; ... (другие меры)	Наименование и адрес Организации. Реквизиты устанавливающего документа

**4.6.5.** Совокупность указанных выше зональных градостроительных требований, определяющих вид и параметры использования территории (недвижимости), в составе правил застройки позволяют установить градостроительные регламенты.

## **5. ОРГАНИЗАЦИЯ РАЗРАБОТКИ, СОГЛАСОВАНИЯ И УТВЕРЖДЕНИЯ ПЛАНОВ ЗОНИРОВАНИЯ**

**5.1.** Заказчиками разработки планов зонирования являются местные исполнительные органы или по их уполномочию органы архитектуры и градостроительства города (области, района). В отдельных случаях, по уполномочию местных исполнительных органов, заказчиками могут быть юридические и физические лица - инвесторы разработки.

**5.2.** Разработка планов поручается заказчиком градостроительной проектной организации, имеющей лицензию на выполнение этого вида работ.

**5.3.** Разработчик плана зонирования рекомендуется определять на конкурсной основе.

**5.4.** Техническое задание на разработку плана выдается местным органом архитектуры и градостроительства в установленном порядке независимо от того, кто является заказчиком.

В задании должны содержаться основные требования к разработке плана зонирования схемы (приложение 1) и порядок обеспечения ее необходимыми исходными данными (приложение 2). Кроме того, в техническом задании обуславливается условия согласования и утверждения плана.

**5.5.** План зонирования разрабатывается в соответствии с договором (контрактом), заключаемым между заказчиком и исполнителем, оформляемым в установленном порядке.

**5.6.** Согласование и утверждение планов зонирования, выполненных в составе генерального плана, устанавливается в соответствии с законом Республики Казахстан «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан».

**5.7.** Планы зонирования, выполненные на основе генерального плана как отдельный проект согласовываются и утверждаются в следующем порядке:

для городов республиканского значения - согласование с городскими органами охраны окружающей среды, по управлению земельными ресурсами, культуры, санитарно-эпидемиологического надзора, по чрезвычайным ситуациям, архитектуры и градостроительства; утверждаются городским представительным органом (маслихатом);

для городов областного подчинения - согласование с областными органами охраны окружающей среды, по управлению земельными ресурсами, культуры, санитарно-эпидемиологического надзора, по чрезвычайным ситуациям, архитектуры и градостроительства; утверждаются областным представительным органом (маслихатом);

для городов районного значения, поселков и сельских населенных пунктов - согласование с районными органами охраны окружающей среды, по управлению

земельными ресурсами, культуры, санитарно-эпидемиологического надзора, по чрезвычайным ситуациям, архитектуры и градостроительства; утверждаются районным представительным органом (маслихатом).

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

**5.8.** Утвержденный план регистрируется в государственном градостроительном кадастре базового уровня.

**5.9.** Организация обсуждения и согласования планов зонирования и подготовка к утверждению обеспечивается заказчиком с привлечением исполнителя. Доработка схемы с учетом полученных замечаний и предложений обеспечивается исполнителем.

## Приложение 1

### **Состав технического задания на разработку плана зонирования территории города (иного поселения, части города) на основе имеющегося генерального плана**

В техническом задании должны быть определены:

- а) границы проектируемой территории;
- б) заказчик, исполнители с распределением объема работ между ними;
- в) основание для разработки;
- г) состав исходных данных, порядок и сроки предоставления исходных данных;
- д) состав выполняемых работ и требования к их содержанию, состав передаваемых заказчику материалов, сроки и стоимость работ по этапам их выполнения;
- е) требования к форме представления передаваемой заказчику завершенной продукции, сроки окончания разработки плана;
- ж) особые условия объекта (по 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 других; подверженных опасным геологическим процессам (оползни, склоновые процессы, лавино- и селеобразование, оврагообразование, карст), затоплению и подтоплению, сейсмичности;
- з) порядок согласования, экспертизы и утверждения.

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

## Приложение 2

### **Исходные данные для разработки плана зонирования на основе имеющегося генерального плана**

1. 1. Материалы исходной информации, содержащейся в генеральном плане:
  - планировочная структура города (иного поселения, части города) - городская (поселковая) черта, границы микрорайонов, кварталов, земельных участков, других планировочных образований;
  - функциональное зонирование территории;
  - архитектурно-строительное зонирование территории;

размещение и границы зон охраны памятников природы, истории и культуры;  
улично-дорожная сеть;  
сооружения и коммуникации внешнего транспорта;  
магистральные инженерные коммуникации и сооружения; размещение санитарно-защитных зон;

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

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

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;

2. Картографические материалы и материалы по красным линиям и границам земельных участков).

---

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

## Приложение 3

### **Примерные состав и содержание градостроительных регламентов территориальных зон населенных пунктов**

#### **Жилая зона**

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**

Разрешенные виды функционального использования территории: 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 функционального использования территории: надомные виды деятельности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами; сады, огороды; содержание мелкого домашнего скота (для сельских населенных пунктов); бани, сауны при условии канализования стоков; сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей: парники, теплицы, оранжереи и т.д.; хозяйственные постройки; 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 1 транспортное средство на 1 земельный участок.

Условно разрешенные виды функционального использования территорий: детские сады, иные объекты дошкольного воспитания; школы начальные и средние; культовые сооружения; объекты обслуживания, не превышающие разрешенные размеры; предприятия общественного питания; кабинеты практикующих врачей, центры народной и др. медицины; помещения для занятий спортом; библиотеки; аптеки; небольшие гостиницы, пансионаты; почтовые отделения, телефон, телеграф.

#### Параметры:

1. Минимальная площадь земельного участка:  
для жилых домов усадебного типа- 1000 м<sup>2</sup>;



для блокированных жилых домов (из расчета на одну квартиру) - 150 м<sup>2</sup>.

2. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением: - в соответствии с линией застройки.

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

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

3.2. От основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01 " 89\*", приложение 1.

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. Доля естественных поверхностей:

для жилых домов усадебного типа - не менее 40%;

для блокированных жилых домов - не менее 20%.

5. Высота 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 10,6 м; до конька скатной кровли - не более 14, 6м.

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. 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 виды функционального использования территории: 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 др. медицины; парикмахерские.

Неосновные и сопутствующие виды функционального использования территории: 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 функционального использования территорий: жилые дома, имеющие параметры более указанных в п.п.5,6 или менее указанных в п.п. 1,2,3,4,9; магазины и другие объекты обслуживания, превышающие разрешенные размеры; прилавки и киоски для мелкорозничной торговли; культовые объекты; клубные помещения многоцелевого и специализированного назначения; помещения для занятий спортом; почтовые отделения, телефон, телеграф; временные сооружения для мелкорозничной торговли; парикмахерские.

Параметры:

1. Минимальная площадь земельного участка:

для жилых домов усадебного типа- 1000 м<sup>2</sup>;

для блокированных жилых домов (из расчета на одну квартиру) - 150 м<sup>2</sup>;

многоквартирного жилого дома - из расчета 20,2 м<sup>2</sup> на 1 чел.

2. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением: - в соответствии с линией застройки.

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

3.1. От границ соседнего участка до: основного строения - 3м; хозяйственных и прочих строений -1м; 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\*", приложение 1.

Примечания: 1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений. 2. Требования п.3 относятся к земельным участкам отдельно стоящих и блокированных домов.3. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

4. Доля естественных поверхностей - не менее 20%;

5. Высота зданий:

5.1. 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 16м.

5.2. 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.

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

6. Предприятия обслуживания, разрешенные, 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.

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

8. 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.

9. 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 виды функционального использования территории:

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 пр. 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 функционального использования территории:  
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 согласно строительным нормам и правилам.

Условно разрешенные виды функционального использования территорий:  
разрешенные жилые дома, но превышающие параметры, указанные в п.п.1, 2, 4 требований к застройке земельных участков; 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. Доля естественных поверхностей:

при уплотнении существующей застройки - не менее 10%;

в проектируемой застройке - не менее 30%;

3. Предприятия обслуживания, разрешенные, 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 СНиП; высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 21 м; до конька скатной кровли - не более 23,5; как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.

**Ж.4. Зона многоквартирных жилых домов в 4-12**

Разрешенные виды функционального использования территории:

многоквартирные жилые дома в 4-12 этажей; клубные помещения многоцелевого и специализированного назначения; библиотеки аптеки поликлиники, кабинеты практикующих врачей, центры народной и пр. 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 функционального использования территории:  
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 согласно строительным нормам и правилам.

Условно разрешенные виды функционального использования территорий:

разрешенные жилые дома, но превышающие параметры, указанные в п.п. 1-2,4 требований к застройке земельных участков; 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; 11, 7 м<sup>2</sup> на 1 человека в проектируемой застройке.
2. Доля естественных поверхностей: при уплотнении существующей застройки - не менее 10%; в проектируемой застройке - не менее 40%;
3. Предприятия обслуживания, разрешенные, 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.
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-деловая зона**

### **0.1. Центральная общественно-деловая зона**

Назначение:

Зона О.1. охватывает общегородской центр, характеризующийся многофункциональным использованием территории; подразделяется на несколько подзон.

Разрешенные виды функционального использования территории: 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 функционального использования территории: сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств.

Условно разрешенные виды функционального использования территорий: разрешенные виды землепользования, но превышающие параметры, указанные в требованиях к застройке земельных участков, а также 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.

Параметры:

1. Для жилых домов, выходящих на магистральные улицы, количество жилых помещений не более 10 % площади первого этажа дома.
2. Доля естественных поверхностей не менее 20%;

### **0.2. Общественно-деловая зона 2-го уровня**

Назначение: Зона 0.2 предназначена для обслуживания населения, проживающего в зонах Ж.3 и Ж.4.

Разрешенные виды функционального использования территории: 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 функционального использования территории:  
сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств.

Условно разрешенные виды функционального использования территорий:  
разрешенные, но превышающие параметры, указанные в требованиях к застройке земельных участков, а также 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;

исключение: шпили, башни, флагштоки - 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 виды функционального использования территории: 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 функционального использования территории:  
сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств.

Условно разрешенные виды функционального использования территорий:  
разрешенные, но превышающие требования к застройке земельных участков, а также 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.

## **Производственная (промышленная) зона**

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).**

Разрешенные виды функционального использования территории: 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 виды функционального использования территории: 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 виды функционального использования территории: 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.4. Зона предприятий II класса вредности (санитарно-защитная зона - 500 м)**

Разрешенные виды функционального использования территории: 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 органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора, государственной противопожарной службы, охраны окружающей среды, с организацией санитарно-защитных зон.

### **П0-1. Производственно-общественная зона.**

Охватывает ценные территории города, занятые промышленностью.

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

Разрешенные виды функционального использования территории: парки, скверы, бульвары; предприятия IV-V 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.

## **Рекреационная зона**

### **Р.1. Зона открытых пространств**

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

Разрешенные виды функционального использования территории: пляжи; спортивные и игровые площадки; аттракционы; летние театры, кинотеатры, концертные площадки.

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

Условно разрешенные виды функционального использования территорий: кафе, бары, закусочные; объекты, связанные с отправлением культа; общественные туалеты.

Параметры:

Доля площадей:

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 виды функционального использования территорий: лесопарки; спортивные и игровые площадки, лыжные трассы, велосипедные и беговые дорожки и т.д.

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

Условно разрешенные виды функционального использования территорий: 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

Доля площадей:

зеленые насаждения, водоемы, открытые луговые пространства	- 90-97 %
аллеи и дороги, спортплощадки	- 3-10%
сооружения	- 0-1 %

### **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. Любой вид строительства разрешается только в том случае, когда выбор местоположения и тип 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 виды функционального использования территории: пляжи; кемпинги; кафе, бары, рестораны и другие учреждения общественного питания; пункты проката спортивного и др. инвентаря для отдыхающих; места для палаточных городков; спортивные и игровые площадки; бани, сауны; лодочные станции; помещения обслуживающего персонала;

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

### **Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры**

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.

#### **Т.А. Зона автомагистрали**

Разрешенные виды функционального использования территории: 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 функционального использования территории: сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств.

Условно разрешенные виды функционального использования территорий: разрешенные, но превышающие требования к застройке земельных участков, предоставляемых предприятиям, учреждениям и организациям автомобильного транспорта, а также земельные участки для размещения различных защитных инженерных сооружений и зеленые полосы.

#### **Т.Ж. Зона железной дороги**

Разрешенные виды функционального использования территории: 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 функционального использования территории: сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств; предприятия по обслуживанию транспортных средств; инженерные сооружения.

Условно разрешенные виды функционального использования территорий: разрешенные виды землепользования, но превышающие требования к застройке земельных участков, предоставляемых предприятиям железнодорожного транспорта, а также земельные участки для размещения различных защитных инженерных сооружений и лесонасаждений.



## **Т.В. Зона воздушного транспорта**

Разрешенные виды функционального использования территории: 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 функционального использования территории: сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств; предприятия и учреждения по обслуживанию пассажиров; инженерные сооружения.

Условно разрешенные виды функционального использования территорий: разрешенные виды землепользования, но превышающие требования к застройке земельных участков, предоставляемых предприятиям воздушного транспорта, а также земельные участки для размещения шумозащитных сооружений, устройств и лесонасаждений.

## **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 генеральными планами развития городов и иных населенных пунктов, а также разработанной на их основе землеустроительной документацией.

Разрешенные виды функционального использования территории: 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 функционального использования территорий: 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 функционального использования территорий: 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, неосновные и сопутствующие, условно разрешенные виды функционального использования устанавливаются согласно градостроительным регламентам соответствующих зон, установленных утвержденной градостроительной документацией и правилами застройки.

## **К. Зоны специального назначения**

Разрешенные виды функционального использования территорий: 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 функционального использования территории: культовые сооружения, объекты эксплуатации кладбищ, иные вспомогательные производства и административные объекты, связанные с функционированием кладбищ; зеленые насаждения; инженерные коммуникации,

Условно разрешенные виды функционального использования территорий: мусороперерабатывающие и мусоросжигательные заводы, полигоны захоронения неутрачиваемых производственных отходов и другие объекты.

### **МО. Зоны военных объектов и иные зоны режимных территорий**

Разрешенные виды функционального использования территорий: 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 функционального использования территории: жилые дома, общественные здания, сооружения, связанные с выращиванием овощей: парники, теплицы; хозяйственные постройки; гаражи, открытые стоянки.

Условно разрешенные виды функционального использования территорий: производственные здания, учреждения связи и иные коммуникации, превышающие установленные параметры, временные сооружения.

Приложение 4

### **Примерные состав и содержание карты ограничений**

На картах ограничений показываются все типы зон ограничения землепользования: 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 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;

зона с высокой сейсмичностью;

и иные зоны.

Каждая охранная зона содержит дополнительные ограничения использования земельных участков, указанные в составе разрешенных использования земельных участков

(Виды дополнительных ограничений).

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

### **Комплексная охранная зона памятников истории и культуры**

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

### **Зона регулирования застройки**

Ограничения: будут установлены дополнительно по результатам разрабатываемых проектов.

### **Археологическая охранная зона**

Ограничения:

1) до начала земляных работ, связанных со строительством, проведение археологических раскопок.

2) во время проведения земляных работ, связанных со строительством, - осуществление археологического надзора с возможным проведением раскопок в случае обнаружения историко-культурных ценностей.

### **Водоохранная зона**

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

### **Прибрежная защитная полоса**

Ограничения:

1) все ограничения, указанные для водоохранной зоны;

2) запрещается дополнительно: установка сезонных палаточных городков, размещение дачных и садово-огородных участков, индивидуальное строительство, движение автомобилей и тракторов.

### **Зона затопления.**

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

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 возможно только по согласованию с соответствующими органами государственного санитарно-эпидемиологического надзора 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 виды землепользования, указанные в п.1, могут быть разрешены в виде исключения при условиях:

соответствия разрешенным видам землепользования для соответствующей территориальной зоны;

наличия положительного заключения соответствующих органов государственного

санитарно-эпидемиологического надзора и охраны окружающей среды.

Зона особо охраняемых природных территорий

Ограничения: не допускаются:

- 1) размещение любого вида строительства на территории особо охраняемых природных территорий;
- 2) несанкционированная вырубка деревьев и кустарника;
- 3) иные нарушения ландшафта.