



**СХЕМА ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ
ЗЕРНОГРАДСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ
НА ПЕРИОД 2023-2040 ГГ.**

ОБОСНОВЫВАЮЩИЕ МАТЕРИАЛЫ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

**Параметры функциональных зон, а также сведения о
планируемых для размещения в них объектах**

**ГЛАВА 2. СУЩЕСТВУЮЩЕЕ И
ПЕРСПЕКТИВНОЕ ПОТРЕБЛЕНИЕ ТЕПЛОВОЙ
ЭНЕРГИИ НА ЦЕЛИ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ**

СТСЗ.023.002.001

Таблица 1

Параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов

№	Описание назначения функциональных зон	Параметры функциональных зон	Сведения о планируемых для размещения объектов*
			первая очередь
1	2	2	3
1	<p>Зона застройки индивидуальными жилыми домами</p> <p>Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов низкой плотности застройки не выше трех надземных этажей, с минимально разрешенным набором услуг, где предусматривается размещение многоквартирных и двухквартирных жилых домов с земельными участками</p>	<p>Планируемая площадь на расчетный срок в населенных пунктах / максимально допустимая плотность населения в границах функциональной зоны:</p> <p>п. Дубки – 3,7 га п. Комсомольский – 39,68 га п. Шоссейный – 30,5 га п. Зерновой – 34,96 га х. Каменный – 58,26 га п. Прудовой – 22,00 га г. Зерноград – 660,44 га п. Кленовой – 45,23 га</p> <p>Максимально допустимый коэффициент застройки – 0,2. Максимально допустимая общая плотность жилищного фонда – 1000 м²/га. Коэффициент плотности застройки – 0,4. Максимальная этажность застройки – 3 этажа. Максимальная площадь, отводимая под участки жилой застройки – 75 %. Максимальная площадь, отводимая под участки общественной застройки – 6 %. Максимальная площадь, отводимая под территории зеленых насаждений – 3 %. Максимальная площадь, отводимая под улицы, проезды, стоянки – 16 %</p>	<p>(Ф) Иной объект связи для непосредственного обслуживания населения – 2 единицы в п. Комсомольский; – 1 единица в п. Зерновой – 1 единица в п. Шоссейный – 2 единицы в х. Каменный</p> <p>(М) Трансформаторная подстанция – 2 единицы в г. Зерноград</p> <p>(МР) Газорегуляторный пункт блочный – 2 единицы в г. Зерноград</p> <p>(М) Водонапорная башня – 1 единица в п. Шоссейный</p> <p>(М) Артезианская скважина – 1 единица в п. Шоссейный</p> <p>(М) Физкультурно-оздоровительный комплекс – 1 единица в г. Зерноград</p> <p>(М) Школа – 1 единица в г. Зерноград</p> <p>(М) Детский сад – 2 единицы в г. Зерноград</p> <p>(Р) Амбулатория – 1 единица в г. Зерноград (М) Физкультурно-оздоровительный комплекс – 1 единица в п.</p>

1	2	2	3
2	<p>Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов низкой плотности застройки не выше четырех этажей, с минимально разрешенным набором услуг, где предусматривается размещение многоквартирных, двухквартирных домов с земельными участками, многоквартирных жилых домов</p>	<p>Планируемая площадь на расчетный срок в населенных пунктах / максимально допустимая плотность населения в границах функциональной зоны: п. Дубки – 9,67 га п. Комсомольский – 1,30 га х. Каменный – 1,63 га г. Зерноград – 107,87 га Максимально допустимый коэффициент застройки – 0,4. Максимально допустимая общая плотность жилищного фонда – 1000 м²/га. Коэффициент плотности застройки – 0,8. Максимальная этажность застройки – 4 этажа. Максимальная площадь, отводимая под участки жилой застройки – 65 %. Максимальная площадь, отводимая под участки общественной застройки – 15 %. Максимальная площадь, отводимая под территории зеленых насаждений – 10 %. Максимальная площадь, отводимая под улицы, проезды, стоянки – 20 %</p>	<p>Прудовой -</p>
3	<p>Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов многоквартирных жилых домов средней этажности не выше 5 этажей, со средней плотностью застройки, а также с наличием сопутствующих объектов повседневного обслуживания</p>	<p>Планируемая площадь на расчетный срок: г. Зерноград – 41,39 га Максимально допустимая плотность населения в границах функциональной зоны в г. Зерноград – 40 чел./га Максимально допустимый коэффициент застройки – 0,4. Максимально допустимая общая плотность жилищного фонда – 1000 м²/га. Коэффициент плотности застройки – 0,8. Максимальная этажность застройки – 5 этажей. Максимальная площадь, отводимая под участки жилой застройки – 65 %. Максимальная площадь, отводимая под участки общественной застройки – 10 %. Максимальная площадь, отводимая под территории зеленых насаждений – 15 %. Максимальная площадь, отводимая под улицы, проезды, стоянки – 20 %</p>	<p>-</p>
4	<p>Многофункциональная общественно-деловая зона Зона предназначена для формирования системы общественных центров с наиболее широким составом функций, высокой плотностью застройки при</p>	<p>Планируемая площадь на расчетный срок в населенных пунктах / максимально допустимая плотность населения в границах функциональной зоны: п. Комсомольский – 1,9 га</p>	<p>(М) Спортзал – 1 единица в п. Прудовой</p>

1	2	2	3
	<p>минимальных размерах земельных участков, преимущественно размещаются предприятия торговли и общественного питания, учреждения управления, бизнеса, науки, культуры и другие объекты, а также места приложения труда и другие объекты, не требующие больших земельных участков</p>	<p>п. Шоссейный – 0,41 га п. Зерновой – 0,65 га х. Каменный – 1,74 га п. Прудовой – 0,42 га г. Зерноград – 11,54 га п. Кленовой – 0,21 га Максимально допустимый коэффициент застройки – 1,0. Максимально допустимая общая плотность жилищного фонда – 1000 м²/га. Коэффициент плотности застройки – 3,0. Коэффициент застройки не более 0,5. Максимальная этажность застройки – 3 этажа</p>	
5	<p>Зона специализированной общественной застройки Зона формируется для размещения специализированных объектов: административных, учебных, торговых (в том числе ярмарки, вещевые рынки), выставочных, спортивных и других. При размещении указанных зон следует учитывать особенности их функционирования, потребность в территории, необходимость устройства стоянок автомобилей большой вместимости, создание развитой транспортной и инженерной инфраструктуры, а также степень воздействия на окружающую среду и прилегающую застройку</p>	<p>Планируемая площадь на расчетный срок: п. Комсомольский – 1,32 га п. Шоссейный – 0,69 га п. Зерновой – 1,76 га х. Каменный – 1,12 га п. Прудовой – 0,10 га г. Зерноград – 74,22 га п. Кленовой – 2,66 га Максимально допустимый коэффициент застройки – 0,8. Коэффициент плотности застройки – 2,4. Максимальная этажность застройки – 3 этажа</p>	<p>(М) Насосная станция дождевой канализации (НСДК) – 1 единица в г. Зерноград</p> <p>(М) Физкультурно-оздоровительный комплекс – 1 единица в г. Зерноград</p> <p>(М) Спортзал – 1 единица в п. Шоссейный – 1 единица в п. Кленовый – 1 единица в п. Зерновой</p> <p>(М) Спортивная площадка – 1 единица в п. Кленовый</p> <p>(М) Школа – 2 единица в г. Зерноград</p> <p>(М) Детский сад – 1 единица в г. Зерноград</p> <p>(М) Детский сад – 1 единица в п. Кленовый</p> <p>(М) Парк культуры и отдыха – 1 единица в п. Кленовый</p>
6	<p>Производственная зона Зона выделяется для: 1. Преимущественного размещения объектов III-V классов вредности, имеющих санитарно-защитные зоны от 50 до 300 метров;</p>	<p>Планируемая площадь на расчетный срок: п. Комсомольский – 3,45 га п. Зерновой – 0,65 га п. Дубки – 4,06 га г. Зерноград – 203,46 га</p>	-

1	2	2	3
	<p>2. Возможности размещения инженерных объектов, технических и транспортных сооружений (источники водоснабжения, очистные сооружения, электростанции, сооружения и коммуникации железнодорожного транспорта, дорожно-транспортные сооружения, иные сооружения);</p> <p>3. Возможности размещения объектов коммерческих услуг, способствующих осуществлению производственной деятельности</p>	<p>Максимальная этажность застройки – 3 этажа.</p>	
7	<p>Научно-производственная зона Зона выделяется для учреждений науки и научного обслуживания, опытные производства и связанные с ними высшие и средних учебных заведений, учреждений и предприятий обслуживания, а также инженерных и транспортных коммуникации и сооружений.</p>	<p>Планируемая площадь на расчетный срок: г. Зерноград – 58,08 га Максимальная этажность застройки – 3 этажа.</p>	-
8	<p>Зона инженерной инфраструктуры Зона выделяется для размещения сооружений и коммуникаций связи, инженерного оборудования с учетом их перспективного развития и потребностей в инженерном благоустройстве</p>	<p>Планируемая площадь на расчетный срок в населенных пунктах: х. Каменный – 2,07 га г. Зерноград – 16,19 га</p>	<p>(М) Артезианская скважина – 1 единица в х. Каменный</p> <p>(М) Водонапорная башня – 1 единица в х. Каменный</p>
9	<p>Зона транспортной инфраструктуры Зона предусматривается для размещения объектов автомобильного транспорта, объектов железнодорожного транспорта и транспортной инфраструктуры иных видов</p>	<p>Планируемая площадь на расчетный срок: г. Зерноград – 33,99 га</p>	-
10	<p>Зона сельскохозяйственных угодий Зона предназначена для деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственной продукции открытым способом</p>	<p>Планируемая площадь на расчетный срок в населенных пунктах: п. Комсомольский – 13,88 га п. Зерновой – 1,87 га х. Каменный – 18,77 га п. Прудовой – 3,23 га г. Зерноград – 11,54 га п. Кленовой – 11,28 га</p>	<p>(Ф) Иной объект связи для непосредственного обслуживания населения – 1 единица в г. Зерноград</p> <p>(М) Артезианская скважина – 1 единица в п. Кленовый</p> <p>(М) Водонапорная башня – 1 единица в п. Кленовый</p>
11	<p>Производственная зона сельскохозяйственных предприятий Зона предназначена для ведения личного подсобного хозяйства, ведения крестьянско-фермерского хозяйства, для целей аквакультуры (рыбоводства), для научно-исследовательских, учебных и иных целей, связанных с сельскохозяйственным производством, для создания защиты лесных насаждений</p>	<p>Планируемая площадь на расчетный срок: г. Зерноград – 6,01 га</p>	-

1	2	2	3
12	Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) К зоне относятся площади, парки, скверы, бульвары, набережные, создаваемые с использованием элементов природного ландшафта или вновь формируемые путем строительства объектов озеленения и благоустройства	Планируемая площадь на расчетный срок: г. Зерноград – 6,46 га	-
13	Лесопарковая зона Зона устанавливается в целях организации отдыха населения, сохранения санитарно-гигиенической, оздоровительной и эстетической ценности природных ландшафтов	Планируемая площадь на расчетный срок в населенных пунктах: п. Комсомольский – 3,76 га п. Шоссейный – 0,47 га х. Каменный – 0,64 га п. Прудовой – 0,68 га г. Зерноград – 27,14 га	(М) Физкультурно-оздоровительный комплекс – 1 единица в г. Зерноград (М) Парк культуры и отдыха – 1 единица в п. Комсомольский – 1 единица в п. Шоссейный – 1 единица в х. Каменный – 1 единица в п. Прудовой
14	Зона кладбищ Зона выделяется в целях содержания территорий ритуального назначения (кладбища), с учетом санитарно-гигиенических требований и нормативных требований технических регламентов, относительно мест захоронения их сохранения и предотвращения занятия данного вида функциональной зоны другими видами деятельности	Планируемая площадь на расчетный срок в населенных пунктах: г. Зерноград – 5,15 га п. Зерновой – 0,60 га	-
15	Зона озелененных территорий специального назначения Озелененная территория санитарно-защитных, водоохраных, противопожарных зон, кладбищ, насаждения вдоль автомобильных и железных дорог. Озелененные территории специального назначения используют для сокращения неблагоприятного воздействия на окружающую среду	Планируемая площадь на расчетный срок в населенных пунктах: п. Зерновой – 2,78 га п. Шоссейный – 0,51 га г. Зерноград – 16,98 га п. Дубки – 0,36 га	(М) Канализационная насосная станция (КНС) – 1 единица в г. Зерноград
16	Зона режимных территорий Зона предназначена для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливаются особый режим, порядок использования территории определяется федеральными органами исполнительной власти субъекта Федерации по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, специальными нормативами	Планируемая площадь на расчетный срок: г. Зерноград – 1,09 га	-
17	Иные зоны Зона предназначена для размещения	Планируемая площадь на расчетный срок в населенных пунктах:	-

1	2	2	3
	иных объектов, которые невозможно отнести в другим зонам	п. Прудовой – 0,70 га п. Зерновой – 2,59 га	

Примечание - * Значение объекта: (Ф) – объект федерального значения; (Р) – объект регионального значения; (М) – объект местного значения поселения; (МР) – объект местного значения муниципального района.