

**Изменения, которые вносятся в Правила землепользования и застройки
части территории Уютненского сельского поселения
Сакского района Республики Крым, утвержденные решением
Сакского районного совета от 15.11.2017 № 90**

Главу IX изложить в следующей редакции:

«ГЛАВА IX. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

**Статья 65. Виды и состав территориальных зон, выделенных на
схеме градостроительного зонирования**

При проведении градостроительного зонирования в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и классификатора видов разрешенного использования земельных участков (Приказ Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» и Приказ Минэкономразвития России от 30.09.2015 №709 «О внесении изменений в классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540») с. Уютное Уютненского сельского поселения Сакского района Республики Крым установлены следующие территориальные зоны.

Жилые зоны:

- Ж1** – Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Ж2** – Зона застройки среднеэтажными жилыми домами
- Ж3** – Зона комплексной застройки.
- Ж4** – Зона рекреационной застройки.

Общественно-деловые зоны:

- ОД-1** – Зона размещения объектов административного, общественного, культурного, социального и коммерческого назначения.
- ОД-2** – Объекты дошкольного и общего образования.
- ОД-3** – Зона размещения объектов торговли, открытых мини-рынков.

Рекреационные зоны:

- Р-1** – Зона скверов, парков, бульваров.
- Р-2** – Зона открытых спортивных сооружений, малых архитектурных форм.
- Р-3** – Зона отдыха и туризма.
- Р-4** – Пляжная зона.
- Р-5** – Зона размещения объектов общекурортного обслуживания.

Сельскохозяйственная зона:

СХ-2 – Зона садоводческих кооперативов

Производственные зоны:

Т – Зона транспортной инфраструктуры

СН-1 – Зона специального назначения. Размещение кладбищ, крематориев и объектов обслуживания.

С-3 – Зона санитарно-защитного значения.

П-1 – Коммунально-складская зона.

Точное местоположение границ указанных зон и территорий подлежит установлению в соответствии с действующим законодательством РФ в составе проектов соответствующих видов зон и внесению в качестве поправок в Правила землепользования и застройки Уютненского сельского поселения Сакского района Республики Крым.

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (п. 3 ч. 4 ст. 36).

Статья 66. Жилые зоны

1. К жилым зонам относятся участки территории Уютненского сельского поселения в пределах границ села Уютное, используемые и предназначенные для размещения жилых домов.

2. В жилых зонах допускается размещение объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов образования, культовых зданий, парковок (парковочных мест) автомобильного транспорта, гаражей для транспортных средств личного пользования граждан, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

3. При осуществлении в жилых зонах строительства зданий, строений, сооружений следует предусматривать их обеспечение объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур. При планировке и застройке жилых микрорайонов, кварталов, иных элементов планировочной структуры необходимо предусматривать строительство открытых стоянок

автотранспорта, размещение гаражей-стоянок на цокольных или подземных этажах зданий, а также подземных гаражей на дворовой территории с использованием их наземной части для размещения детских игровых площадок и объектов благоустройства.

Зоны застройки индивидуальными жилыми домами(Ж-1)

Зоны застройки индивидуальными жилыми домами включают в себя участки территории села, предназначенные для размещения индивидуальных жилых домов с земельными участками.

В зонах застройки индивидуальными жилыми домами допускается размещение объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, а также гаражей, площадок для временной парковки автотранспорта, объектов социального, коммунально-бытового назначения, линейных и иных объектов в случаях, предусмотренных настоящей статьей.

Основные виды разрешенного использования:

- 1) Для индивидуального жилищного строительства (код - 2.1);
- 2) Образование и просвещение (код - 3.5);
- 3) Обеспечение внутреннего правопорядка (код - 8.3);
- 4) Социальное обслуживание (код - 3.2);
- 5) Бытовое обслуживание (код - 3.3);
- 6) здравоохранение (код - 3.4);
- 7) Культурное развитие (код - 3.6);
- 8) Земельные участки (территории) общего пользования (код - 12.0);
- 9) Магазины (код - 4.4).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) Коммунальное обслуживание (код - 3.1);
- 2) Спорт (код - 5.1);
- 3) Обслуживание жилой застройки (код - 2.7);
- 4) Обслуживание автотранспорта (код - 4.9).
4. Условно разрешенные виды использования:
 - 1) Религиозное использование (код - 3.7);
 - 2) Общественное питание (код - 4.6);
 - 3) Гостиничное обслуживание (код - 4.7);
 - 4) Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код - 2.1.1);
 - 5) Блокированная жилая застройка (код - 2.3).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) этажность - не более 3 этажей;
- 2) площадь земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства - от 500 кв. м до 800 кв. м;

3) ширина земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства - не менее 10 м;

4) для земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, минимальное расстояние от границ смежного земельного участка до основного строения - не менее 3 м, до построек для содержания скота и птицы - не менее 4 м, до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок - не менее 1 м;

5) отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 3 м;

б) коэффициент застройки - не более 0,6.

Зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-2)

Зоны застройки среднеэтажными жилыми домами включают в себя участки территории Уютненского сельского поселения в пределах границ села, предназначенные для размещения многоквартирных жилых домов средней этажности высотой не выше восьми надземных этажей.

В зонах застройки среднеэтажными жилыми домами допускается размещение объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, а также размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха и иных объектов в случаях, предусмотренных настоящей статьей. Объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, должно быть не более 20% от общей площади помещений дома.

Основные виды разрешенного использования:

- 1) Среднеэтажная жилая застройка (код - 2.5);
- 2) Образование и просвещение (код - 3.5);
- 3) Коммунальное обслуживание (код - 3.1);
- 4) Земельные участки (территории) общего пользования (код - 12.0);
- 5) Обслуживание автотранспорта (код - 4.9);
- 6) Обеспечение внутреннего правопорядка (код - 8.3);
- 7) Социальное обслуживание (код - 3.2);
- 8) Бытовое обслуживание (код - 3.3);
- 9) здравоохранение (код - 3.4);
- 10) Культурное развитие (код - 3.6);
- 11) Спорт (код - 5.1).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) Обслуживание жилой застройки (код - 2.7).

Условно разрешенные виды использования:

- 1) Религиозное использование (код - 3.7);
- 2) Общественное питание (код - 4.6);
- 3) Магазины (код - 4.4);

- 4) Гостиничное обслуживание (код - 4.7);
- 5) Развлечения (код - 4.8);
- 6) Деловое управление (код - 4.1).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) этажность - не более 8 этажей;
- 2) отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 5 м; в условиях сложившейся застройки - не менее 3 м;
- 3) для земельных участков, предназначенных для строительства и эксплуатации среднеэтажной жилой застройки, минимальное расстояние от границ смежного земельного участка до основного строения - не менее 6 м;
- 4) коэффициент застройки для трех - четырехэтажной застройки - не более 0,27, коэффициент застройки может быть увеличен при наличии расчетного обоснования в составе проекта планировки территории;
- 5) коэффициент застройки для пяти - восьмиэтажной застройки - не более 0,19; коэффициент застройки может быть увеличен при наличии расчетного обоснования в составе проекта планировки территории.

Зоны комплексной застройки (Ж-3)

Зона предназначена для обеспечения правовых условий формирования перспективных жилых районов на основании подготовленных и утвержденных в порядке, предусмотренном действующим законодательством о градостроительной деятельности и настоящими Правилами, документации по планировке территории, с размещением объектов общественно-делового назначения, инженерной и транспортной инфраструктуры.

Основные виды разрешенного использования:

- 1) Для индивидуального жилищного строительства (код - 2.1);
- 2) Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код - 2.1.1);
- 3) Блокированная жилая застройка (код - 2.3);
- 4) Образование и просвещение (код - 3.5);
- 5) Обеспечение внутреннего правопорядка (код - 8.3);
- 6) Социальное обслуживание (код - 3.2);
- 7) Бытовое обслуживание (код - 3.3);
- 8) здравоохранение (код - 3.4);
- 9) Культурное развитие (код - 3.6);
- 10) Земельные участки (территории) общего пользования (код - 12.0);
- 11) Магазины (код - 4.4).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) Коммунальное обслуживание (код - 3.1);
- 2) Спорт (код - 5.1);

- 3) Обслуживание жилой застройки (код - 2.7);
- 4) Обслуживание автотранспорта (код - 4.9).

Условно разрешенные виды использования:

- 1) Религиозное использование (код - 3.7);
- 2) Общественное питание (код - 4.6);
- 3) Гостиничное обслуживание (код - 4.7);

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) площадь земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства - от 500 кв. м до 800 кв. м;
- 2) ширина земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства - не менее 10 м;
- 3) для земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, минимальное расстояние от границ смежного земельного участка до основного строения - не менее 3 м, до построек для содержания скота и птицы - не менее 4 м, до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок - не менее 1 м;

Зоны рекреационной застройки (Ж-4)

Жилая зона. Зоны застройки индивидуальными жилыми домами включают в себя участки территории села, предназначенные для размещения индивидуальных жилых домов, размещение частных гостиниц не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них.

Основные виды разрешенного использования:

- 1) Для индивидуального жилищного строительства (код - 2.1);
- 2) Туристическое обслуживание (код - 5.2.1)
- 3) Образование и просвещение (код - 3.5);
- 4) Обеспечение внутреннего правопорядка (код - 8.3);
- 5) Социальное обслуживание (код - 3.2);
- 6) Бытовое обслуживание (код - 3.3);
- 7) Здравоохранение (код - 3.4);
- 8) Культурное развитие (код - 3.6);
- 9) Земельные участки (территории) общего пользования (код - 12.0);
- 10) Магазины (код - 4.4).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) Коммунальное обслуживание (код - 3.1);
- 2) Спорт (код - 5.1);
- 3) Обслуживание жилой застройки (код - 2.7);

- 4) Обслуживание автотранспорта (код - 4.9).
4. Условно разрешенные виды использования:
 - 1) Религиозное использование (код - 3.7);
 - 2) Общественное питание (код - 4.6);

Статья 67. Общественно-деловые зоны

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов образования, здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, административных учреждений, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

В общественно-деловых зонах допускается размещение гостиниц, культовых, линейных, коммунальных и иных объектов в случаях, предусмотренных настоящими Правилами.

Зоны размещения объектов административного, общественного, культурного, социального и коммерческого назначения. (ОД-1)

Зоны, предназначенные для размещения объектов торговли, административных учреждений, общественного питания, предпринимательской деятельности, делового и финансового назначения, объектов культуры.

В зонах делового, общественного и коммерческого назначения, объектов культуры допускается размещение объектов благоустройства, коммунальных и линейных объектов, иных объектов в случаях, предусмотренных настоящими Правилами.

Основной вид разрешенного использования:

- 1) Образование и просвещение (код - 3.5);
- 2) Обеспечение научной деятельности (код - 3.9);
- 3) Коммунальное обслуживание (код - 3.1);
- 4) Земельные участки (территории) общего пользования (код - 12.0);
- 5) Обслуживание автотранспорта (код - 4.9);
- 6) Обеспечение внутреннего правопорядка (код - 8.3);
- 7) Социальное обслуживание (код - 3.2);
- 8) Бытовое обслуживание (код - 3.3);
- 9) Здравоохранение (код - 3.4);
- 10) Культурное развитие (код - 3.6);
- 11) Спорт (код - 5.1);
- 12) Деловое управление (код - 4.1);
- 13) Общественное управление (код - 3.8);
- 14) Ветеринарное обслуживание (код - 3.10);
- 15) Рынки (код - 4.3);
- 16) Магазины (код - 4.4);

- 17) Банковская и страховая деятельность (код - 4.5);
- 18) Общественное питание (код - 4.6);
- 19) Гостиничное обслуживание (код - 4.7);
- 20) Развлечения (код - 4.8);
- 21) Предпринимательство (код - 4.0);
- 22) Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (код- 4.2).
- 23) Религиозное использование (код - 3.7).

Условно разрешенные виды использования:

- 1) Выставочно-ярмарочная деятельность (код - 4.10).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 10 м; в условиях сложившейся застройки - не менее 5 м;
- 2) для земельных участков, предназначенных для строительства и эксплуатации объектов общественного и коммерческого назначения, минимальное расстояние от границ смежного земельного участка до основного строения - не менее 10 м;

Зоны объектов дошкольного и общего образования (ОД-2)

Зоны объектов образования включают в себя участки территории Уютненского сельского поселения в пределах границ села Уютное, предназначенные для размещения объектов образования, научно-исследовательских учреждений и связанных с ними объектов.

В зонах объектов образования допускается размещение объектов благоустройства, коммунальных и линейных объектов, иных объектов в случаях, предусмотренных настоящими Правилами.

Основной вид разрешенного использования:

- 1) Образование и просвещение (код - 3.5);
- 2) Обеспечение научной деятельности (код - 3.9);
- 3) Коммунальное обслуживание (код - 3.1);
- 4) Земельные участки (территории) общего пользования (код - 12.0);
- 5) Обеспечение внутреннего правопорядка (код - 8.3);
- 6) Бытовое обслуживание (код - 3.3);
- 7) Культурное развитие (код - 3.6);
- 8) Спорт (код - 5.1);
- 9) Общественное питание (код - 4.6);

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 15 м; в условиях сложившейся застройки - не менее 10 м;
- 2) для земельных участков, предназначенных для строительства и эксплуатации объектов образования, минимальное расстояние от границ смежного земельного участка до основного строения - не менее 10 м;

**Зона размещения объектов торговли, открытых мини-рынков.
(ОД - 3)**

Зоны, предназначенные для размещения объектов торговли, открытых мини-рынков.

В зонах объектов торговли, открытых мини-рынков допускается размещение объектов благоустройства, коммунальных и линейных объектов, иных объектов в случаях, предусмотренных настоящими Правилами.

Основной вид разрешенного использования:

- 1) Магазины (код - 4.4);
- 2) Рынки (код - 4.3);
- 3) Коммунальное обслуживание (код - 3.1);
- 4) Земельные участки (территории) общего пользования (код - 12.0);
- 5) Социальное обслуживание (код - 3.2);
- 6) Бытовое обслуживание (код - 3.3);
- 7) Банковская и страховая деятельность (код - 4.5);
- 8) Общественное питание (код - 4.6);
- 9) Развлечения (код - 4.8);
- 10) Предпринимательство (код - 4.0);
- 11) Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (код- 4.2).

Условно разрешенные виды использования:

- 1) Выставочно-ярмарочная деятельность (код - 4.10).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 10 м; в условиях сложившейся застройки - не менее 5 м;

2) для земельных участков, предназначенных для строительства и эксплуатации объектов общественного и коммерческого назначения, минимальное расстояние от границ смежного земельного участка до основного строения - не менее 10 м;

Статья 68. Зоны рекреационного назначения

К зонам рекреационного назначения относятся территории, занятые лесами, скверами, парками, садами, а также территории, используемые и предназначенные для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом. В состав зон рекреационного назначения могут также включаться территории и объекты, обладающие природными лечебными ресурсами, благоприятным климатом и иными природными факторами и условиями, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека.

В зонах рекреационного назначения допускается размещение медицинских организаций, санаторно-курортных организаций, объектов физической культуры и спорта, туристских баз, стационарных и палаточных туристско-оздоровительных лагерей, домов рыболова и охотника, туристских парков, учебно-туристских троп, трасс с учетом ограничений, установленных федеральными законами.

Зоны скверов, парков, бульваров (Р-1)

Зоны рекреационные скверов, парков, бульваров включают в себя участки территории Уютненского сельского поселения в пределах границ села Уютное, используемые и предназначенные для кратковременного отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом, а также занятые лесопарками, дендропарками, городскими садами, рощами, водоемами, природными ландшафтами.

В зонах рекреационных лесопарковых допускается размещение коммунальных, линейных и иных объектов в случаях, предусмотренных настоящей статьей. Запрещается размещение объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования:

- 1) Спорт (код – 5.1)
- 2) Природно-познавательный туризм (код – 5.2)
- 3) Туристическое обслуживание (код – 5.2.1)
- 4) Деятельность по особой охране и изучению природы (код - 9.0);
- 5) Курортная деятельность (код - 9.1)
- 6) Земельные участки (территории) общего пользования (код - 12.0);
- 7) Обеспечение внутреннего правопорядка (код - 8.3).
- 8) Гидротехнические сооружения (код - 11.3).

Условно разрешенные виды использования:

- 1) Коммунальное обслуживание (код - 3.1).

Зоны открытых спортивных сооружений, малых архитектурных форм (Р-2)

Зоны территорий открытых спортивных сооружений, малых архитектурных форм включают в себя участки территорий, используемые и предназначенные для отдыха, занятий физической культурой и спортом, с расположенными на них спортивными площадками открытого типа, плоскостными сооружениями. Запрещается размещение объектов капитального строительства.

В зонах территорий спортивного назначения допускается размещение коммунальных, линейных и иных объектов в случаях, предусмотренных настоящей статьей.

Основные виды разрешенного использования:

- 1) Спорт (код - 5.1);
- 2) Развлечения (код - 4.8);
- 3) Земельные участки (территории) общего пользования (код - 12.0);
- 4) Обеспечение внутреннего правопорядка (код- 8.3).

Условно разрешенные виды использования:

- 1) Коммунальное обслуживание (код - 3.1).

Зоны отдыха и туризма. (Р-3)

Зоны объектов отдыха и туризма включают в себя участки территорий, используемые и предназначенные для отдыха, туризма, с расположенными на них объектами для организованного длительного и кратковременного отдыха, туризма.

В зонах объектов оздоровительного назначения и туризма допускается размещение коммунальных, линейных и иных объектов в случаях, предусмотренных настоящей статьей.

Основные виды разрешенного использования:

- 1) Гостиничное обслуживание (код - 4.7);
- 2) Развлечения (код - 4.8);
- 3) Земельные участки (территории) общего пользования (код - 12.0);
- 4) здравоохранение (код - 3.4)
- 5) Курортная деятельность (код - 9.1)
- 6) Социальное обслуживание (код - 3.2);
- 7) Обеспечение внутреннего правопорядка (код - 8.3).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) Коммунальное обслуживание (код - 3.1);
- 3) Общественное питание (код - 4.6);
- 4) Спорт (код - 5.1).

Условно разрешенные виды использования:

- 1) Магазины (код - 4.4).

Пляжная зона (Р-4)

Зоны объектов пляжного отдыха включают в себя участки территорий, используемые и предназначенные для пляжного отдыха, туризма, развлечений.

В зонах объектов пляжного назначения и туризма допускается размещение коммунальных, линейных и иных объектов в случаях, предусмотренных настоящей статьей.

Основные виды разрешенного использования:

- 1) Развлечения (код - 4.8);
- 2) Земельные участки (территории) общего пользования (код - 12.0);
- 3) Гидротехнические сооружения (код – 11.3)
- 4) Курортная деятельность (код - 9.1)
- 5) Социальное обслуживание (код - 3.2);
- 6) Обеспечение внутреннего правопорядка (код - 8.3).
- 7) Общее пользование водными объектами (код – 11.1)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) Коммунальное обслуживание (код - 3.1);
- 2) Общественное питание (код - 4.6);
- 3) Спорт (код - 5.1).

Условно разрешенные виды использования:

- 1) Магазины (код - 4.4).

Зоны размещения объектов общекурортного обслуживания (Р-5)

Зоны объектов общекурортного обслуживания включают в себя участки территорий, используемые и предназначенные для общекурортного обслуживания, с расположенными на них объектами для организованного длительного и кратковременного отдыха, туризма.

В зонах объектов общекурортного обслуживания допускается размещение коммунальных, линейных и иных объектов в случаях, предусмотренных настоящей статьей.

Основные виды разрешенного использования:

- 1) Гостиничное обслуживание (код - 4.7);
- 2) Развлечения (код - 4.8);
- 3) Земельные участки (территории) общего пользования (код - 12.0);
- 4) здравоохранение (код - 3.4)
- 5) Курортная деятельность (код - 9.1)

- 6) Социальное обслуживание (код - 3.2);
- 7) Обеспечение внутреннего правопорядка (код - 8.3).
- 8) Природно-познавательный туризм (код - 5.2);

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) Коммунальное обслуживание (код - 3.1);
- 3) Общественное питание (код - 4.6);
- 4) Спорт (код - 5.1).

Условно разрешенные виды использования:

- 2) Магазины (код - 4.4).

Статья 69. Зона сельскохозяйственного назначения

Зона сельскохозяйственного назначения предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться:

- зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами и другими);
- зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

В состав территориальных зон, устанавливаемых в границах территории населенных пунктов, могут включаться зоны сельскохозяйственного использования (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

Зоны объектов дачного хозяйства и садоводства (СХ-2)

Зоны объектов дачного хозяйства и садоводства включают в себя участки территории Уютненского сельского поселения в пределах границ села Уютное, предназначенные для ведения дачного хозяйства и садоводства.

В зонах объектов дачного хозяйства и садоводства допускается размещение земельных участков, предназначенных для ведения огородничества, усадебных жилых домов и объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, а также объектов сельскохозяйственного назначения, стоянок, площадок для временной парковки автотранспорта, линейных и иных объектов в случаях, предусмотренных настоящей статьей.

Основные виды разрешенного использования:

- 1) Ведение садоводства (код 13.2);
- 2) Ведение дачного хозяйства (код 13.3);
- 3) Ведение огородничества (код 13.1);
- 4) Земельные участки (территории) общего пользования (код - 12.0).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) Коммунальное обслуживание (код - 3.1);
- 2) Спорт (код - 5.1),

Условно разрешенные виды использования:

- 1) Магазины (код - 4.4);
- 2) Общественное питание (код - 4.6).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) площадь земельных участков, предоставляемых гражданам, из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности (за исключением земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность), составляет:

а) для земельных участков, предназначенных для ведения огородничества - от 200 кв. м до 600 кв. м;

б) для земельных участков, предназначенных для ведения садоводства и дачного хозяйства - от 600 кв. м до 1500 кв. м.

2) для земельных участков, предназначенных для ведения садоводства, дачного хозяйства, а также для эксплуатации усадебных жилых домов, минимальное расстояние от границ смежного земельного участка до основного строения - не менее 3 м, до построек для содержания скота и птицы - не менее 4 м, до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок - не менее 1 м;

3) для территорий, предназначенных для ведения дачного хозяйства, садоводства, огородничества, а также для эксплуатации усадебных жилых домов минимально допустимая ширина проезжей части улиц - не менее 7 м, проездов между земельными участками - не менее 3,5 м;

4) высота ограждения земельных участков - не более 2,0 м;

5) площадь, занимаемая объектами, размещение которых настоящей статьей определено в качестве вспомогательных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, не должна превышать 10% площади квартала, микрорайона, иного элемента планировочной структуры зоны дачного хозяйства и садоводства.

Статья 70. Производственные зоны

Зоны размещения производственно-коммунальных объектов предназначены для размещения объектов капитального строительства, относящихся к производственной деятельности, переработке, изготовлению материальных благ промышленным способом, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов.

В зонах размещения производственно-коммунальных объектов допускается размещение связанных с их обслуживанием объектов научно-производственной и лабораторной деятельности, коммунально-бытового назначения, инженерной и транспортной инфраструктур, торговли, обслуживания, спортивно-оздоровительных сооружений и поликлиник для работников таких объектов, административных и культовых объектов, а также иных объектов в случаях, предусмотренных настоящими Правилами.

В зонах размещения производственно-коммунальных объектов не допускается размещение земельных участков, предназначенных для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства, жилых домов, парков, детских учреждений, а также объектов образования, объектов спортивно-оздоровительного назначения, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений, иных учреждений и объектов общего пользования, за исключением объектов, указанных в части 2 настоящей статьи.

Коммунально-складская зона (П-1)

Производственные зоны предприятий I - II классов опасности включают в себя участки территории Уютненского сельского поселения в пределах границ села Уютное, предназначенные для эксплуатации промышленных объектов I - II классов опасности, размещения промышленных и коммунальных объектов III - V классов опасности, инженерной и транспортной инфраструктур, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов.

В производственных зонах предприятий I - II классов опасности допускается размещение объектов транспорта, а также административных и иных объектов, в случаях, предусмотренных настоящей статьей.

Производственные зоны предприятий III класса опасности включают в себя участки территории города, предназначенные для размещения и эксплуатации промышленных объектов III классов опасности, размещения промышленных и коммунальных объектов IV - V классов опасности, инженерной и транспортной инфраструктур, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов.

В производственных зонах предприятий III класса опасности допускается размещение объектов торговли, объектов транспорта, а также административных и иных объектов, в случаях, предусмотренных настоящей статьей.

Основные виды разрешенного использования:

- 1) Тяжелая промышленность (код - 6.2);
- 2) Легкая промышленность (код - 6.3);
- 3) Пищевая промышленность (код - 6.4),
- 4) Нефтехимическая промышленность (код - 6.5);
- 5) Строительная промышленность (код - 6.6);
- 6) Коммунальное обслуживание (код - 3.1);

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) Деловое управление (код - 4.1);
- 2) Обеспечение научной деятельности (код - 3.9);
- 3) Магазины (код - 4.4);
- 4) Общественное питание (код - 4.6),
- 5) Обслуживание автотранспорта (код - 4.9);
- 6) Склады (код - 6.9);
- 7) Автомобильный транспорт (код - 7.2).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 15 м; в условиях сложившейся застройки - не менее 10 м;
- 2) для земельных участков, предназначенных для строительства и эксплуатации объектов минимальное расстояние от границ смежного земельного участка до основного строения - не менее 10 м.

Статья 71. Зоны транспортной инфраструктуры

Зоны объектов транспортной инфраструктуры включают в себя размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя следующие виды разрешенного использования участков территории Уютненского сельского поселения в пределах границ села Уютное, предназначенных для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций речного, железнодорожного, автомобильного и трубопроводного транспорта, размещения объектов инженерной инфраструктуры, сетей инженерно-технического обеспечения, включая линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, а также размещения иных объектов в случаях, предусмотренных настоящей статьей.

В зонах объектов инженерной и транспортной инфраструктуры

допускается размещение коммунальных, складских и иных объектов в случаях, предусмотренных настоящими Правилами, при условии обеспечения безопасности функционирования объектов зоны.

Зона транспортной инфраструктуры(Т)

Зона транспортной инфраструктуры предназначена для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций автомобильного, трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов и территорий, необходимых для их технического обслуживания и охраны.

Включение земельных участков в состав зоны инженерной инфраструктуры обусловлено расположением на этих участках объектов соответствующего функционального назначения или предназначенных градостроительной документацией для размещения таких объектов.

В состав зон инженерно-транспортной инфраструктуры включаются территории улично-дорожной сети, а также допускается размещение конструктивных элементов дорожно-транспортных сооружений (опор путепроводов, павильонов на остановочных пунктах общественного транспорта).

Зоны территорий общего пользования в границах коридоров красных линий включают в себя участки территории города, предназначенные для размещения улично-дорожной сети, автомобильного транспорта, сопутствующих инженерных сетей пешеходных тротуаров, зеленых насаждений улично-дорожной сети, за исключением внутриквартальных проездов, установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления полос отвода автомобильных дорог, объектов дорожного сервиса и дорожного хозяйства, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения, объектов благоустройства, а также для размещения автомобильных парков, скверов, бульваров, газонов.

Регламенты для территорий общего пользования в соответствии с пунктом 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации не устанавливаются.

Основные виды разрешенного использования:

- 1) Автомобильный транспорт (код - 7.2).
- 2) Энергетика (код - 6.7)
- 3) Связь (код - 6.8);
- 4) Трубопроводный транспорт (код - 7.5);
- 5) Специальное пользование водными объектами (код - 11.2).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) Объекты придорожного сервиса (код - 4.9.1).
- 2) Коммунальное обслуживание (код - 3.1);
- 3) Общественное питание (код - 4.6);

Условно-разрешенные виды использования:

- 1) Коммунальное обслуживание (код - 3.1);
- 2) Обслуживание автотранспорта (код- 4.9).
- 3) Гидротехнические сооружения (код - 11.3).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) минимальная ширина земельного участка - 2 м;
- 2) минимальная площадь земельного участка 10 кв. м;
- 3) минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) - 3 м;
- 4) максимальное количество этажей - 2, состоящие из сборно-разборных конструкций.

Статья 72. Зона садоводческих кооперативов

Зона сельскохозяйственного использования предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться:

- зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами и другими);
- зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

В состав территориальных зон, устанавливаемых в границах территории населенных пунктов, могут включаться зоны сельскохозяйственного использования (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

Зоны объектов дачного хозяйства и садоводства (СХ-2)

Зоны объектов дачного хозяйства и садоводства включают в себя участки территории Уютненского сельского поселения в пределах границ села Уютное, предназначенные для ведения дачного хозяйства и садоводства.

В зонах объектов дачного хозяйства и садоводства допускается размещение земельных участков, предназначенных для ведения огородничества, усадебных жилых домов и объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на

окружающую среду, а также объектов сельскохозяйственного назначения, стоянок, площадок для временной парковки автотранспорта, линейных и иных объектов в случаях, предусмотренных настоящей статьей.

Основные виды разрешенного использования:

- 1) Для индивидуального жилищного строительства (код - 2.1);
- 2) Ведение садоводства (код 13.2);
- 3) Ведение дачного хозяйства (код 13.3);
- 4) Ведение огородничества (код 13.1);
- 5) Общее пользование водными объектами (код - 11.1);
- 6) Земельные участки (территории) общего пользования (код - 12.0).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) Коммунальное обслуживание (код - 3.1);
- 2) Спорт (код - 5.1),
- 3) Обслуживание жилой застройки (код - 2.7).

Условно-разрешенные виды использования:

- 1) Магазины (код - 4.4);
- 2) Общественное питание (код - 4.6).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) площадь земельных участков, предоставляемых гражданам, из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности (за исключением земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность), составляет:

а) для земельных участков, предназначенных для ведения огородничества - от 200 кв. м до 600 кв. м;

б) для земельных участков, предназначенных для ведения садоводства и дачного хозяйства - от 600 кв. м до 1500 кв. м.

2) для земельных участков, предназначенных для ведения садоводства, дачного хозяйства, а также для эксплуатации усадебных жилых домов, минимальное расстояние от границ смежного земельного участка до основного строения - не менее 3 м, до построек для содержания скота и птицы - не менее 4 м, до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок - не менее 1 м;

3) для территорий, предназначенных для ведения дачного хозяйства, садоводства, огородничества, а также для эксплуатации усадебных жилых домов минимально допустимая ширина проезжей части улиц - не менее 7 м, проездов между земельными участками - не менее 3,5 м;

4) высота ограждения земельных участков - не более 2,0 м;

5) площадь, занимаемая объектами, размещение которых настоящей статьей определено в качестве вспомогательных видов разрешенного

использования и условно разрешенных видов использования, не должна превышать 10% площади квартала, микрорайона, иного элемента планировочной структуры зоны дачного хозяйства и садоводства.

Статья 73. Зона специального назначения

К зонам специального назначения настоящими Правилами отнесены территории, занятые объектами ритуальной деятельности, в том числе кладбищами и местами захоронения, объектами размещения отходов производства и потребления, объектами обороны и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

В зонах специального назначения допускается размещение объектов инженерной инфраструктуры, линейных объектов, связанных с объектами, расположенными в зонах специального назначения и в смежных территориальных зонах, либо с обслуживанием таких объектов, культовых, коммунальных объектов, объектов образования и иных объектов в случаях, предусмотренных настоящими Правилами.

Зоны кладбищ (СН - 1)

Зоны кладбищ включают в себя участки территории Уютненского сельского поселения в пределах границ села Уютное, предназначенные для размещения мест погребения, объектов похоронного обслуживания и установления их санитарно-защитных зон. Местами погребения являются отведенные в соответствии с этическими, санитарными и экологическими требованиями участки земли с сооружаемыми на них кладбищами для захоронения тел (останков) умерших, стенами скорби для захоронения урн с прахом умерших, крематориями для предания тел (останков умерших) огню, а также иными зданиями и сооружениями, предназначенными для осуществления погребения умерших.

В зонах кладбищ допускается размещение линейных, коммунальных, культовых объектов в случаях, установленных настоящей статьей.

Основное виды разрешенного использования:

- 1) Ритуальная деятельность (код - 12.1).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) Коммунальное обслуживание (код - 3.1);
- 2) Социальное обслуживание (код - 3.2).

Условно разрешенные виды использования:

- 1) Религиозное использование (код - 3.7).

Статья 74. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон

Санитарно-защитные зоны (СЗЗ) представлены соответствующими зонами от производственно-коммунальных объектов III-V классов вредности (300-50 м), объектов специального назначения, внешнего транспорта и линий электропередач.

В санитарно-защитных зонах возникают дополнительные требования и ограничения, осуществляется мониторинг и анализ негативного воздействия и качества окружающей среды. Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки ее границ. Проектирование, строительство (реконструкция) и ввод в эксплуатацию объектов в условиях действия ограничений санитарно-защитной зоны допускается только при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии таких объектов санитарным нормам и правилам и техническим регламентам.

В санитарно-защитных зонах промышленных предприятий не допускается размещать:

- жилую застройку, включая отдельные жилые дома;
- ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории санаториев и домов отдыха;
- территории садоводческих товариществ, коттеджной застройки;
- коллективные или индивидуальные дачные, садово-огородные участки;
- спортивные сооружения, детские площадки;
- образовательные и детские учреждения;
- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;
- объекты по производству и складированию лекарственных средств и веществ;
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.

В санитарно-защитных зонах промышленных предприятий допускается размещать:

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);
- здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории;
- поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения;
- бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания;
- мотели, гостиницы, гаражи, пожарные депо, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- электроподстанции, объекты и сети инженерно-технической инфраструктуры;
- сооружения водоснабжения и канализации;
- автозаправочные станции и станции технического обслуживания автомобилей.

В санитарно-защитных зонах объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, объектов по производству и складированию лекарственных средств и веществ допускается размещение новых профильных, однотипных объектов.

Статья 75. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны водных объектов

Зоны охраны водных объектов на территории сельского поселения представлены водоохранными зонами рек и ручьев, озер и водохранилищ и зонами охраны источников водоснабжения.

Водоохранные зоны

Водоохранные зоны выделяются в целях предупреждения и претотвращения загрязнения поверхностных вод, сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

В пределах водоохранных зон водных объектов запрещается:

- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления;
- складирование навоза и мусора;
- размещение стоянок транспортных средств, заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, других машин и механизмов;

Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос:

- распашка земель и применение удобрений;
- складирование строительных материалов;
- выпас и устройство летних лагерей скота;

При условии дополнительных согласований возможно размещение:

- малых архитектурных форм и элементов благоустройства;
- объектов водоснабжения, водозаборных сооружений (при наличии лицензии на водопользование).

Зоны санитарной охраны источников водоснабжения

Целью создания и обеспечения режима в зоне санитарной охраны (ЗСО) является санитарная охрана источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены, от загрязнения. Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение - защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

Граница первого пояса устанавливается на расстоянии не менее 30 метров от водозабора - при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 метров - при использовании недостаточно защищенных подземных вод.

Граница первого пояса зоны санитарной охраны группы подземных водозаборов должна находиться на расстоянии не менее 30 и 50 метров от крайних скважин.

Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой.

Мероприятия на территории зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения определены в СанПиН 2.1.4.1110-02.

Статья 76. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия и их последствий

На карте планировочных ограничений на территории сельского поселения (Лист 3) указаны границы территорий и основные факторы риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия и их последствий.

Основные факторы риска возникновения чрезвычайных ситуаций:

1) техногенного характера:

- деревообработка – очаговые пожары;
- очистные сооружения – сброс неочищенных стоков;
- автомобильные дороги – разливы нефтепродуктов и химически опасных веществ, пожары, аварии на транспорте;
- ГРС, ГРП, АЗС – взрывоопасные объекты, разлив нефтепродуктов;
- электроподстанция – взрывы трансформаторов, пожары, нарушение электроснабжения;
- котельные – взрывопожароопасные объекты, нарушение теплоснабжения.

2) природного характера:

- паводковые подтопления в поймах рек, ручьев, озер и водохранилищ;
- лесные и торфяные пожары, весенние палы;
- повышенный уровень грунтовых вод;
- ураганы, смерчи, град.

Статья 77. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства

Градостроительный регламент по параметрам застройки содержит:

- процент застройки участков - отношение площади поверхности участка, занятой строениями, ко всей площади земельного участка;

- процент использования земельных участков - отношение суммарной полезной/рабочей площади пола всех строений - существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно, ко всей площади земельного участка;
- плотность жилого фонда - отношение суммарной площади жилого фонда к площади микрорайона (квартала) - тыс.кв.м. /га;
- минимальные отступы построек от границ земельных участков (отступ линии застройки от красной линии);
- баланс площадей зоны: доля площадей основных функций, доля площадей вспомогательных функций, доля площадей прочих функций;
- баланс по доле застроенных, озелененных, занятых твердым покрытием территорий;
- иные показатели по параметрам застройки: радиусы обслуживания учреждениями и предприятиями обслуживания населения;
- требования и параметры застройки в зонах коллективных садов и садово-огородных участков;
- требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок.

Для определения объемов и структуры жилищного строительства расчетная минимальная обеспеченность общей площадью жилых помещений принимается на основании фактических статистических данных и рассчитанных на перспективу:

Таблица 1

Наименование	Отчет, кв.м./чел.		Расчетные показатели, кв.м./чел.	
	2001 г.	2013 г.	2017 г.	2026 г.
Расчетная минимальная обеспеченность общей площадью жилых помещений.	20,9	22,2	23,1	24,1
В том числе:				
- в сельской местности	25,9	26,1	30,9	40,0

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории и минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок осуществляется (принимается) в соответствии со следующими нормами:

Таблица 2

Назначение площадок	Удельные параметры площадок, кв.м./чел.	Расстояние от окон жилых и общественных зданий, не менее, м
Для игр детей дошкольного и младшего		

школьного возраста	0,7	12
Для отдыха взрослого населения	0,1	10
Для занятий физкультурой	2,0	10 - 40
Для хозяйственных целей и выгула Собак	0,3	20 - 40
Для стоянки автомобилей	0,8	см. ниже

Параметры жилой застройки в сельском поселении

1) Параметры малоэтажной и среднеэтажной жилой застройки:

Таблица 3

Этажность зданий	Процент застройки (%)	Коэффициент использования территорий	Плотность жилого фонда (тыс. кв.м./га)
2	26-39	0,4-0,5	3,6-4,8
3	23-36	0,4-0,7	4,4-6,1
4	19-32	0,5-0,8	4,9-7,0

Дом должен отстоять от красной линии улиц не менее, чем на 5 метров. Максимальная высота жилого дома - 3 этажа, включая мансардный этаж. Доля площади может быть принята для осуществления:

- основных функций - 61-69 %;
- вспомогательных функций - 13-19 %;
- прочих функций - 17-20 %.

На территориях малоэтажной застройки, на которых разрешено содержание скота, допускается предусматривать на приквартирных земельных участках хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и для других хозяйственных нужд, бани, а также - хозяйственные подъезды и скотопрогоны. Содержание скота и птицы допускается на участках площадью не менее 0,1 гектара. Состав и площади хозяйственных построек и построек для индивидуальной трудовой деятельности принимаются в соответствии с градостроительным планом земельного участка. На территории многоэтажной застройки для жителей многоквартирных домов хозяйственные постройки для скота и птицы могут выделяться за пределами жилых образований.

Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки должно быть не менее указанного в таблице 4.

Таблица 4

Нормативный разрыв	Поголовье (шт), не более						
	свиньи	птица	коровы, бычки	кролики	овцы	лошади	нутрии
10 м	5	30	5	10	10	5	5
20 м	8	45	8	20	15	8	8

30 м	10	60	10	30	20	10	10
40 м	15	75	15	40	25	15	15

В сельских населенных пунктах размещаемые в пределах жилой зоны группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая.

Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома:

- одиночные или двойные - не менее 15 метров;
- до 8 блоков - не менее 25 метров;
- свыше 8 до 30 блоков - не менее 50 метров.

Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 квадратных метров.

Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 50 метров.

Разведение и содержание домашних животных и птиц сверх максимального предельного количества голов, установленных органами местного самоуправления сельского поселения, и диких животных (волков, лосей, лисы и др.) разрешается на территории зон сельскохозяйственного использования для сельскохозяйственного производства с установлением санитарно-защитных зон от территории жилых зон в зависимости от количества животных и птиц.

В населенных пунктах допускается разведение пчелосемей на земельных участках, принадлежащих гражданам на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, а также предоставленных гражданам по договорам аренды, при этом:

- размещение пасек и отдельных ульев в жилых зонах запрещено;
- территория содержания пчел со сторон, граничащих с земельными участками, предоставленными другим гражданам для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства, садоводства или огородничества, должна быть огорожена сплошным забором или густым кустарником высотой не менее 2 метров;
- расстояние от ульев с пчелиными семьями до ближайшего жилого дома должно быть не менее 100 м;
- количество ульев на 100 кв. м земельного участка – не более 6.

До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям и в зависимости от степени огнестойкости должны быть не менее:

- от усадебного, одно-, двухквартирного и блокированного дома - 3 метров;
- от постройки для содержания скота и птицы - 4 метров;
- от других построек (бани, автостоянки и др.) - 1 метра;
- от стволов высокорослых деревьев - 4 метров;
- от стволов среднерослых деревьев - 2 метров;
- от кустарника - 1 метра.

На территориях с застройкой усадебными, одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, автостоянки, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 метров.

Не допускается размещать со стороны улиц вспомогательные строения, за исключением автостоянок.

Расстояния:

- от площадок с контейнерами для отходов, до границ участков жилых домов, детских учреждений не менее 50 метров;

- от газорегуляторных пунктов до границ участков жилых домов - не менее 15 метров;

- от трансформаторных подстанций до границ участков жилых домов - не менее 10 метров;

- от края лесопаркового массива до границ ближних участков жилой застройки - не менее 30 метров.

На территории малоэтажной застройки на приусадебных участках запрещается строительство стоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъемностью менее 1,5 тонны.

2) Параметры малоэтажной блокированной застройки с приквартирными земельными участками:

Таблица 5

Размер приквартирного земельного участка (кв.м.)	Площадь жилого дома (кв.м. общей площади)	Предельно допустимые параметры	
		Процент застройки (%)	Коэффициент использования территории
300	240	40	0,8
200	160	40	0,8
100	100	50	1,0

Дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 метров.

Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.

3) Параметры индивидуальной застройки

Одноквартирный жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее, чем на 5 метров; от красной линии проездов не менее, чем на 3 метра. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 метров.

Максимальная высота жилого дома – 3 этажа, но не более 10 метров.

Высота заборов между смежными земельными участками должна быть не выше 1,8 метра, установка сплошных заборов должна производиться по согласованию с соседями.

Таблица 6

Размер земельного участка (кв.м.)	Площадь жилого дома (кв.м. общей площади)	Предельно допустимые параметры	
		Процент застройки (%)	Коэффициент использования территории
1200 и более	480	20	0,4
1000	400	20	0,4
800	360	20	0,4
600	320	30	0,6
500	300	30	0,6

Допускается пристройка хозяйственного сарая, автостоянки, бани, теплицы к усадебному дому с соблюдением требований санитарных, зооветеринарных и противопожарных норм.

На территории с застройкой жилыми домами усадебного типа стоянки размещаются в пределах отведенного участка.

Нормативные параметры застройки общественно-деловой зоны

Радиус обслуживания населения учреждениями и предприятиями обслуживания, размещаемыми в общественно-деловых и жилых зонах, в зависимости от элементов планировочной структуры (микрорайон (квартал), жилой район) составляет:

Таблица 7

Учреждения и предприятия обслуживания	Радиус обслуживания, м
Дошкольные образовательные учреждения	1 500
Общеобразовательные школы	1 500
Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	1 500
Физкультурно-спортивные центры	1 500
Поликлиники и их филиалы	1 000
Аптеки	800
Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания местного значения	2000
Отделения связи и филиалы банков	1 500

Интенсивность использования территории общественно-деловой зоны характеризуется плотностью застройки (тыс.кв.м. общей площади/га):

Таблица 8

Типы комплексов	Плотность застройки (тыс.кв.м. общ. площ./га), не менее	
	на свободных территориях	при реконструкции
Центр планировочного района	10	10
Деловые комплексы	15	10
Гостиничные комплексы	5	5
Торговые комплексы	5	5
Культурные (досуговые) комплексы	5	5

Рекомендуемые удельные показатели нормируемых элементов территории населенного пункта:

Таблица 9

№№ по п/п	Элементы территории	Удельная площадь, м ² /чел, не менее
1	Участки школ	4,7
2	Участки дошкольных учреждений	1,2
3	Участки бытового обслуживания	0,8

Минимальные расстояния от стен зданий и границ земельных участков учреждений и предприятий обслуживания следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, соблюдения противопожарных и бытовых разрывов, но не менее приведенных:

Таблица 10

Здания (земельные участки) учреждений и предприятий обслуживания	Расстояния от зданий (границ участков) учреждений и предприятий обслуживания, метров		
	до красной линии	до стен жилых зданий	до зданий общеобразовательных школ, дошкольных образовательных и лечебных учреждений
Дошкольные образовательные учреждения и	10	По нормам инсоляции, освещенности и противопожарным нормам	

общеобразовательные школы			
Приемные пункты вторичного Сырья	-	20	50
Пожарные депо	10	50	50
Кладбища традиционного захоронения, площадью менее 20 га	6	300	500

Участки дошкольных образовательных учреждений и вновь размещаемых больниц не должны примыкать непосредственно к магистральным улицам.

Здание общеобразовательного учреждения следует размещать на самостоятельном земельном участке с отступом от красной линии не менее 25 метров.

Параметры застройки в зонах коллективных садов и садово-огородных участков

Размещение садоводческих объединений граждан запрещается в санитарно-защитных зонах промышленных предприятий. Расстояние от застройки до лесных массивов должно быть не менее 15 метров.

Ширина в красных линиях должна быть: для улиц – не менее 15 метров, для проездов – не менее 9 метров, ширина проезжей части улиц - не менее 7 метров, проездов – не менее 3,5 метров.

Здания и сооружения общего пользования должны отстоять от границ садовых участков не менее, чем на 4метра.

На садовом участке допускается возводить садовый дом сезонного, временного или круглогодичного использования, хозяйственные постройки и сооружения, теплицы и другие сооружения с утепленным грунтом, навес или гараж для автомобиля.

На садово-огородных участках, как правило, допускается возводить хозяйственные постройки и сооружения временного использования.

Садовый дом должен отстоять от красной линии улиц не менее, чем на 5метров., от красной линии проездов – не менее, чем на 3метра, хозяйственные постройки от красной линии улиц и проездов должны отстоять на расстояние не менее 5 метров.

Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть:

- от жилого строения (или дома) – 3 метра;
- от постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 метра;

- от других построек – 1 метр;
- от стволов деревьев:
- высокорослых – 4 метра;
- среднерослых – 2 метра;
- от кустарника – 1 метр.

Расстояние между жилым строением (или домом) и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

При возведении на садовом (дачном) участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового участка, скат крыши следует ориентировать на свой участок.

Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть:

- от жилого строения (или дома) и погреба до уборной и постройки для содержания мелкого скота и птицы – согласно таблице 4;
- до душа, бани (сауны) – 8 метров;
- от шахтного колодца до уборной и компостного устройства в зависимости от направления движения грунтовых вод – 50 метров (при соответствующем гидрогеологическом обосновании может быть увеличено).

Указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.

Стоянки для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к садовому дому и хозяйственным постройкам.

Требования к временному хранению индивидуальных транспортных средств и параметры земельных участков гаражей и открытых автостоянок

Для временного хранения легковых автомобилей следует предусматривать открытые стоянки из расчета не менее чем на 70% расчетного парка легкового автотранспорта, в том числе:

- в жилых районах – 25 %;
- в промышленных и коммунальных районах – 25 %;
- в общественно-деловых зонах – 5 %;
- в рекреационных зонах – 15 %;

Размер земельных участков гаражей и открытых автостоянок следует принимать в кв.м /машиноместа:

- для гаражей одноэтажных – 30;

- для наземных автостоянок –25.

В общественно-деловых зонах площадь участка для стоянки одного автомобиля на автостоянках следует уменьшать до 22 кв.м., а при примыкании участков к проезжей части улиц и проездов – до 18 кв.м. на автомобиль.

Расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей и открытых автостоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей, составляют:

Таблица 11

Объекты, до которых определяется расстояние	Расстояние в м., не менее				
	от гаражей и открытых автостоянок при числе легковых автомобилей				
	10 и менее	11-50	51 —100	101 –300	свыше 300
Фасады жилых домов и торцы с окнами	10	15	25	35	50
Торцы жилых домов без окон	10	10	15	25	35
Общественные здания	10	10	15	25	50
Детские и образовательные учреждения, площадки для отдыха, игр, спорта	25	50	50	50	50
Лечебные учреждения стационарного типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха (сады, скверы, парки)	25	50	Устанавливается по согласованию с органами Роспотребнадзора		

Параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части озеленения территорий земельных участков

Озелененные территории (объекты градостроительного формирования) - представлены виде парков, скверов, бульваров, территорий зеленых насаждений в составе участков жилой, общественной, производственной застройки.

Озелененные территории общего пользования, выделяемые в составе рекреационных зон, размещаются во взаимосвязи преимущественно с жилыми и общественно-деловыми зонами.

Удельный вес озелененных территорий различного назначения в пределах застройки сельского поселения (уровень озелененности территории застройки) должен быть не менее 40 %, а в границах территории жилого района - не менее 25 %, включая суммарную площадь озеленения территории микрорайона (квартала).

Оптимальные параметры общего баланса территории составляют:

Открытые пространства:

- зеленые насаждения -65–75 %;
- аллеи и дороги -10–15 %;
- площадки - 8–12 %;
- сооружения - 5-7 % .

Удельный вес озелененных территорий микрорайона (квартала) многоквартирной и малоэтажной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных учреждений) должен составлять не менее 25 % площади территории микрорайона (квартала) или не менее кв.м/чел.

Озеленение участков общеобразовательных и дошкольных образовательных учреждений принимается из расчета 50 % площади их территорий (для лечебных учреждений - не менее 60 %).

Площадь участков, предназначенных для озеленения в пределах ограды предприятий в производственно-коммунальных зонах, следует определять из расчета не менее 3кв.м на одного работающего в наиболее многочисленной смене. Предельный размер участков, предназначенных для озеленения, не должен превышать 15 % площади предприятия.

В зеленых зонах поселения и в санитарно-защитных зонах следует предусматривать питомники древесных и кустарниковых растений и цветочно-оранжерейные хозяйства.

Площадь питомников следует принимать из расчета 3 - 5кв.м/чел. В зависимости от уровня обеспеченности населения озелененными территориями общего пользования, размеров санитарно-защитных зон, развития садоводческих товариществ и других местных условий общую площадь цветочно-оранжерейных хозяйств следует принимать из расчета 0,4 кв.м/чел.

Расстояния от зданий и сооружений до зеленых насаждений при условии беспрепятственного подъезда и работы пожарного автотранспорта:

Таблица 12

Здание, сооружение, объект	Расстояния (м) от здания, сооружения, объекта до оси	
	ствола дерева	кустарника
Наружная стена здания, сооружения	5,0	1,5
Край тротуара и садовой дорожки	0,7	0,5
Край проезжей части улиц, кромка укрепленной полосы обочины дороги или бровка канавы	2,0	1,0
Мачта и опора осветительной сети, мостовая опора и Эстакада	4,0	
Подошва откоса, террасы и др.	1,0	0,5
Подошва или внутренняя грань подпорной стенки	3,0	1,0

Подземные сети:		
- газопровод, канализация	1,5	
- тепловая сеть	2,0	1,0
- водопровод, дренаж	2,0	
- силовой кабель и кабель связи	2,0	0,7

Примечания: 1. Приведенные нормы относятся к деревьям с диаметром кроны не более 5м и должны быть увеличены для деревьев с кроной большего диаметра.

2. Расстояния от воздушных линий электропередачи до деревьев следует принимать по правилам устройства электроустановок.

3. Деревья, высаживаемые у зданий, не должны препятствовать инсоляции освещенности жилых и общественных помещений.

Параметры застройки в зонах рекреации

1. Расстояние между границей территории жилой застройки и ближним краем паркового массива должно составлять не менее 30 метров.

2. Автостоянки для посетителей парков следует размещать за пределами его территории, но не далее 400 метров от входа и проектировать из расчета не менее 10 машиномест на 100 одновременных посетителей. Размеры земельных участков автостоянок на одно место:

- для легковых автомобилей - 25 квадратных метров;
- автобусов - 40 квадратных метров;
- для велосипедов - 0,9 квадратных метров.

В указанные размеры не входит площадь подъездов и разделительных полос зеленых насаждений.

3. При числе одновременных посетителей 10-50 чел/га необходимо предусматривать дорожно-тропиночную сеть для организации их движения.

4. Дорожную сеть зон рекреации (дороги, аллеи, тропы) следует трассировать по возможности с максимальным сохранением зеленых насаждений, минимальными уклонами в соответствии с направлениями основных путей движения пешеходов и учетом определения кратчайших расстояний к остановочным пунктам, игровым и спортивным площадкам. Ширина дорожки должна быть кратной 0,75 м (ширина полосы движения одного человека).

Покрытия площадок, дорожно-тропиночной сети в пределах зон рекреации следует применять из плиток, щебня и других прочных минеральных материалов, допуская применение асфальтового покрытия в исключительных случаях.

Параметры застройки коммунально-складской и производственной зон

Размеры земельных участков для станций водоочистки (в гектарах) в зависимости от их производительности, (тысяч метров кубических в сутки), следует принимать по проекту, но не более:

- до 0,8 тыс.м³/сутки - 1 гектар;
- свыше 0,8 до 12 тыс. м³/сутки - 2 гектара;
- свыше 12 до 32 тыс. м³/сутки - 3 гектара;
- свыше 32 до 80 тыс. м³/сутки - 4 гектара;
- свыше 80 до 125 тыс. м³/сутки - 6 гектаров.

Площадку очистных сооружений сточных вод следует располагать с подветренной стороны для ветров преобладающего в теплый период года направления по отношению к жилой застройке и населенному пункту ниже по течению водотока.

Размеры земельных участков для очистных сооружений канализации должны быть:

Таблица 13

Производительность очистных сооружений канализации, тыс. м ³ /сутки	Размеры земельных участков, не более, га		
	Очистных сооружений	Иловых площадок	Биологических прудов глубокой очистки сточных вод
До 0,7	0,5	0,2	-
свыше 0,7 до 17	4	3	3
свыше 17 до 40	6	9	6
свыше 40 до 130	12	25	20
свыше 130 до 175	14	30	30
свыше 175 до 280	18	55	-

Санитарно-защитные зоны для канализационных очистных сооружений в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 составляют:

Таблица 14

Сооружения для очистки сточных вод	Расстояние, м при расчетной производительности очистных сооружений в тыс. м ³ /сутки			
	До 0,2	0,2 – 5,0	5,0 – 50,0	50,0 - 280
Насосные станции и аварийно-регулирующие резервуары, локальные очистные сооружения	15	20	20	30
Сооружения для механической и	150	200	400	500

биологической очистки с иловыми площадками для сброшенных осадков, а также иловые площадки				
Сооружения для механической и биологической очистки с термомеханической обработкой осадка в закрытых помещениях	100	150	300	400
Поля:				
а) фильтрации	200	300	500	1000
б) орошения	150	200	400	1000
Биологические пруды	200	200	300	300

Размеры земельных участков для отдельно стоящих котельных, размещаемых в районах жилой застройки составляют:

Таблица 15

Теплопроизводительность котельных, Гкал/ч (МВт)	Размеры земельных участков (га), котельных работающих	
	на твердом топливе	на газо-мазутном топливе
до 5	0,7	0,7
от 5 до 10 (от 6 до 12)	1,0	1,0
От 10 до 50 (от 12 до 58)	2,0	1,5
От 50 до 100 (от 58 до 116)	3,0	2,5
От 100 до 200 (от 116 до 233)	3,7	3,0
От 200 до 400 (от 233 до 466)	4,3	3,5

Газораспределительные станции (далее - ГРС) и газонаполнительные станции (далее - ГНС) должны размещаться за пределами населенных пунктов, а также их резервных территорий.

Линии электропередачи напряжением до 10 кВ на территории жилой зоны в застройке зданиями 4 этажа и выше должны выполняться кабельными, а в застройке зданиями 3 этажа и ниже - воздушными. (*)

Расстояние от зданий и сооружений предприятий (независимо от степени их огнестойкости) до границ лесного массива хвойных пород должно составлять не менее 50 метров, лиственных пород – не менее 20 метров.

(*) СЗЗ от линий воздушных электропередач устанавливаются по обе стороны от проекции крайних фазных проводов ЛЭП до 20 кВ в 10 м; ЛЭП 35 кВ и 110 кВ – 15 м (санитарные разрывы в целях защиты населения от воздействия электрического поля).

Статья 78. Действие Правил землепользования и застройки по отношению к территории населенных пунктов, численностью менее 100 человек.

На населенные пункты, численностью менее 100 человек, на которые не разработаны схемы функционального и правового зонирования, Правила землепользования и застройки распространяются следующим образом:

на кварталы частной застройки распространяются регламенты зоны «Ж-1»;

на территории объектов сельхозиспользования в их границах распространяются регламенты зоны «СХ 3».