

**АДМИНИСТРАЦИЯ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
КАРАСАЕВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ  
АКБУЛАКСКОГО РАЙОНА  
ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 27.10.2016г. № 76 - п

**о проведении публичных слушаний о приведении  
правил землепользования и застройки муниципального  
образования Карасаевский сельсовет Акбулакского района Оренбургской области в  
соответствие с требованиями законодательства Российской Федерации**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10. 2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации, Уставом муниципального образования Карасаевский сельсовет

**ПОСТАНОВЛЯЮ:**

- 1.Провести публичные слушания о приведении правил землепользования и застройки муниципального образования Карасаевский сельсовет Акбулакского района Оренбургской области в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.
- 2.Опубликовать настоящее постановление на официальном сайте.
- 3.Распоряжение вступает в силу со дня его подписания и опубликования на официальном сайте.
- 3.Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на главу администрации муниципального образования Карасаевский сельсовет.

Глава муниципального образования  
Карасаевский сельсовет



А.Д. Шалтанов

Разослано: Администрация района, прокуратура, в дело

Проект внесения изменений и дополнений в правила землепользования и застройки муниципального образования Карасаевский сельсовет Акбулакского района Оренбургской области (далее Градостроительной регламент) утвержденные решением Совета депутатов от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

### **Зона малоэтажной жилой застройки ЖМ-2.**

*Зона малоэтажной жилой застройки выделена для многоквартирных и многоквартирных (с земельными участками при квартирах, не секционных) жилых домов коттеджного, усадебного и блокированного типа, с количеством этажей не более трех.*

Зона индивидуальной жилой застройки Ж-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования территории из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

#### Основные виды разрешенного использования земельных участков:

- индивидуальное жилищное строительство;
- спортивные площадки;
- детские игровые площадки;
- магазины товаров первой необходимости.

#### Вспомогательные виды разрешенного использования

- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки на два машиноместа на индивидуальный участок;
- двухквартирные жилые дома с приусадебными участками;
- общежития;
- хозяйственные постройки;
- сады, огороды, палисадники;
- теплицы, оранжереи;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);
- парковки перед объектами обслуживания и коммерческого назначения;
- объекты благоустройства;
- спортивные площадки;
- детские и многофункциональные площадки, площадки для отдыха;
- объекты социального, коммунально-бытового назначения (ателье, парикмахерские, жилищно-эксплуатационные организации, иные объекты обслуживания, связанные с

проживанием граждан и предназначенные для оказания бытовых услуг);

- инженерные сооружения (РП, РС, ТП), обеспечивающие жизнедеятельность объектов основного разрешенного использования;
- площадки для сбора мусора.

#### Условно разрешенные виды использования

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы общеобразовательные;
- спортзалы, залы рекреации
- временные объекты торговли;
- почтовые отделения, отделения связи;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- дачное хозяйство;
- личное подобное хозяйство;
- строения для содержания домашнего скота и птицы;
- благоустройство и озеленение территории;
- магазины и иные торговые объекты с ассортиментом широкого профиля;
- объекты территориальных подразделений МВД и других федеральных министерств и ведомств.

#### Параметры зоны Ж-2

- минимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства – 600 кв. м( вновь предоставляемых);
- минимальные отступы зданий от границ участка – 3 м. для жилых зданий и 1 м. для хозяйственных построек с учетом соблюдения требований «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности»;
- максимальная высота жилых зданий – 13 м. от планировочной отметки земли;
- максимальная высота хозяйственных построек – 7 м. от планировочной отметки земли;
- максимальная высота ограждения земельного участка 2м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 45;

Для жителей многоквартирных жилых домов, а также жителей усадебной застройки при дефиците территории могут предусматриваться дополнительные участки для размещения хозяйственных построек, огородничества и ведения личного

подсобного хозяйства за границами населенного пункта, на земельных участках, не являющихся резервом для жилищного строительства, с соблюдением природоохранных, санитарных, противопожарных и зооветеринарных требований.

3. Расчетные показатели жилищной обеспеченности в сельской малоэтажной, в том числе индивидуальной, застройке не нормируются.

4. Расчетную плотность населения на территории населенного пункта рекомендуется принимать в соответствии с [таблицей](#).

Расчетная плотность населения								
Тип дома	Плотность населения, чел./га, при среднем размере семьи, чел.							
	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0	5,5	6,0
Усадебный с приквартирными участками, кв. м:								
2000	10	12	14	16	18	20	22	24
1500	13	15	17	20	22	25	27	30
1200	17	21	23	25	28	32	33	37
1000	20	24	28	30	32	35	38	44
800	25	30	33	35	38	42	45	50
600	30	33	40	41	44	48	50	60
400	35	40	44	45	50	54	56	65

5. Интенсивность использования территории населенного пункта определяется коэффициентом застройки (Кз) и коэффициентом плотности застройки (Кпз).

Параметры застройки (Кз и Кпз)				
Тип застройки	Размер земельного участка, кв. м	Площадь жилого дома, кв. м общей площади	Коэффициент застройки Кз	Коэффициент плотности застройки Кпз
А	1200 и более	480	0,2	0,4
	1000	400	0,2	0,4
Б	800	480	0,3	0,6
	600	360	0,3	0,6
	500	300	0,3	0,6
	400	240	0,3	0,6
	300	240	0,4	0,8

Примечания:

А - усадебная застройка одно-, двухквартирными домами с размером участка 1000 - 1200 кв. м и более с развитой хозяйственной частью;

Б - застройка коттеджного типа с размером участков от 400 до 800 кв. м и коттеджно-блокированного типа (2 - 4-квартирные сблокированные дома с участками 300 - 400 кв. м с минимальной хозяйственной частью);

при размерах приквартирных земельных участков менее 200 кв. м плотность застройки (Кпз) не должна превышать 1,2. При этом Кз не нормируется при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных требований.

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

Нормативный разрыв	поголовье (шт.), не более						
	свиньи	коровы, бычки	овцы, козы	кролики-матки	птица	лошади	нутрии, песцы
10 м	5	5	10	10	30	5	5
20 м	8	8	15	20	45	8	8
30 м	10	10	20	30	60	10	10
40 м	15	15	25	40	75	15	15

Примечание: При одновременном наличии различных видов животных нормативные разрывы суммируются.

7. В 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, не менее, указанных в [таблице](#).

Количество блоков группы сараев	Расстояние, м
до 2	15
свыше 2 до 8	25
свыше 8 до 30	50

Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 кв. м. Расстояния между группами сараев следует принимать в соответствии с требованиями [раздела](#) «Противопожарные требования» постановления правительства Оренбургской области «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Оренбургской области».

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

8. При многоквартирных домах допускается устройство встроенных или отдельно стоящих коллективных подземных хранилищ сельскохозяйственных продуктов, площадь которых определяется

заданием на проектирование.

9. Размеры хозяйственных построек, размещаемых в населенных пунктах на приусадебных и приквартирных участках и за пределами жилой зоны, следует принимать в соответствии с градостроительным планом земельного участка.

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

Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать только к домам усадебного типа при изоляции от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

### **ЖМ-3. Зона застройки малоэтажными жилыми домами 2–3 этажа**

*Зона предназначена для застройки средней плотности многоквартирными малоэтажными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.*

#### Основные виды разрешенного использования земельных участков:

- блокированные жилые дома;
- жилищно-эксплуатационные, аварийно-диспетчерские службы и иные службы ЖКХ;
- магазины товаров первой необходимости.
- спортивные площадки;
- детские игровые площадки

#### Вспомогательные виды разрешенного использования:

- сады, огороды, палисадники;
- теплицы, оранжереи;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- детские площадки с элементами озеленения;
- площадки для отдыха с элементами озеленения;
- спортивные площадки, открытые спортивные сооружения;
- площадки для выгула собак;
- стоянки легковых автомобилей;
- гаражи для индивидуального хранения автомобилей (встроенные), отдельно стоящие боксового типа с количеством автомобилей не более 30;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);
- инженерные сооружения (РП, РС, ТП), обеспечивающие жизнедеятельность объектов основного разрешенного использования
- площадки для сбора мусора;

#### Условно-разрешенные виды использования:

- магазины и иные торговые объекты с ассортиментом широкого профиля;
- учреждения социальной защиты;
- объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для обслуживания линейных объектов, на отдельном земельном участке;
- благоустройство и озеленение территории;
- котельные тепловой мощностью менее 200 Гкал, работающих на

- твердом, жидком и газообразном топливе;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Параметры зоны ЖМ-3

- минимальная площадь земельного участка – 1800 кв. м;
- минимальные отступы жилых зданий от границ участка – 3 м. с учетом соблюдения требований «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности» с учетом инсоляции;
- предельное количество этажей – 3;
- максимальная высота ограждения земельного участка 2м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40.



## **ОД. Зона делового, общественного и коммерческого назначения**

### Основные виды разрешенного использования

- Гостиницы;
- Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания;
- Рынки;
- Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания;
- Библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества, лектории, дома культуры (исключая ночные заведения);
- Зрелищные объекты: театры, кинотеатры, видеозалы, цирки, планетарии, концертные залы;
- Музеи, выставочные залы;
- Ночные клубы, дискотеки, развлекательные комплексы, боулинг-центры;
- Объекты отдыха и туризма (базы и дома отдыха, пансионаты, туристические базы, детские лагеря отдыха, детские дачи, мотели, кемпинги, площадки для трейлеров);
- Сады, скверы, бульвары;
- Лесопарки (лесные массивы);
- Физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные комплексы и залы, бассейны, спортивные площадки и иные спортивные объекты;
- Открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты;
- Специализированные медицинские центры;
- Молочные кухни, аптеки;
- Жилищно-эксплуатационные службы: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы без ремонтных мастерских и гаражей и с ремонтными мастерскими и гаражами;
- Бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные;
- Ветеринарные поликлиники и станции;
- Органы государственного управления, органы местного самоуправления, общественного самоуправления;
- Отделения милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны;
- Государственные и муниципальные учреждения, рассчитанные на обслуживание населения: загсы, архивы, информационные центры, суды;
- Общественные объединения и организации, творческие союзы,

- международные организации;
- Бизнес-центры, офисные центры;
  - Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты;
  - Банки, учреждения кредитования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания, рекламные агентства, компьютерные центры;
  - Научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации, научные и опытные станции, метеорологические станции;
  - Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи, АТС, узлы связи, передающие и принимающие станции радио- и телевидения, связи;
  - Многоэтажные и подземные гаражи и стоянки до 300 машиномест;
  - Стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта до 100 машиномест;
  - Стоянки транспорта (ведомственного, экскурсионного, такси);
  - Мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки, автосалоны;
  - Автовокзалы, автостанции;
  - Объекты инженерной защиты населения от ЧС.

#### Вспомогательные виды разрешенного использования

- Встроенные, встроено-пристроенные в нижние этажи жилых зданий, главными фасадами выходящих на улицы с интенсивным движением транспорта:
- учреждения торговли до 500 кв. м торговой площади;
- учреждения общественного питания до 200 посадочных мест;
- парикмахерские, салоны красоты, приемные пункты химчистки;
- библиотеки;
- отделения связи;
- офисы при условии обеспечения автостоянками;
- врачебные кабинеты.
- Гаражи и автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытые, подземные и полуподземные, многоэтажные, встроенные или встроено-пристроенные;
- Площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;
- Площадки для выгула собак.

#### Условно разрешенные виды использования

- Объекты социального обеспечения: дома-интернаты для престарелых,

- инвалидов и детей, приюты, ночлежные дома, центры социального обслуживания населения;
- Многоэтажные и подземные гаражи и стоянки без ограничения вместимости;
  - Стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта до 300 машиномест;
  - Автозаправочные станции;
  - Мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки.

Параметры зоны:

Размер земельного участка, предоставляемого для зданий общественно-деловой зоны, определяется по [нормативам](#), приведенным в приложении 8 постановления правительства Оренбургской области от 11 марта 2008 г. № 98-П «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования оренбургской области» или по заданию на проектирование.

Здания в общественно-деловой зоне следует размещать с отступом от красных линий. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании.

Минимальную площадь озеленения территорий общественно-деловой зоны следует принимать в соответствии с требованиями [раздела](#) «Рекреационные зоны» постановления правительства Оренбургской области от 11 марта 2008 г. № 98-П «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования оренбургской области».

Минимальные расстояния между жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и бытовых разрывов. Требования к инсоляции и освещенности общественных и жилых зданий приведены в [разделе](#) «Охрана окружающей среды» вышеуказанных нормативов.

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 в [таблице](#).

Здания (земельные участки) учреждений и предприятий обслуживания	Расстояния от зданий (границ участков) учреждений и предприятий обслуживания, м			
	до красной линии		до стен жилых домов	до зданий общеобразовательных школ, дошкольных образовательных и лечебных учреждений
	в городских округах и городских сельсоветах	в сельских сельсоветах		

Дошкольные образовательные учреждения и общеобразовательные школы (стены здания)	25	10	По нормам инсоляции, освещенности и противопожарным требованиям	
Приемные пункты вторичного сырья	–	–	20	50
Пожарные депо	10	10	50	50
Кладбища традиционного захоронения и крематории	6	6	300-500	300 - 500
Закрытые кладбища и мемориальные комплексы, кладбища с погребением после кремации, колумбарии, сельские кладбища	6	6	50	50

**Примечания:**

- Участки дошкольных образовательных учреждений не должны примыкать непосредственно к магистральным улицам.
- Приемные пункты вторичного сырья следует изолировать полосой зеленых насаждений и предусматривать к ним подъездные пути для автомобильного транспорта.
- После закрытия кладбища традиционного захоронения по истечении 25 лет после последнего захоронения расстояния до жилой застройки могут быть сокращены до 100 м.

В сельских населенных пунктах и сложившихся районах городов, подлежащих реконструкции, расстояние от кладбищ до стен жилых домов, зданий детских и лечебных учреждений допускается уменьшать по согласованию с местными органами санитарного надзора, но принимать не менее 100 м.

- Участки вновь размещаемых больниц не должны примыкать непосредственно к магистральным улицам.

На земельном участке больницы необходимо предусматривать отдельные въезды:

- в хозяйственную зону;
- в лечебную зону, в том числе для инфекционных больных;
- в патологоанатомическое отделение.

Через территории учреждений дошкольных образовательных, общеобразовательных учреждений, лечебно-профилактических учреждений, рынков розничной торговли, не должны проходить магистральные инженерные коммуникации сельского назначения (водоснабжения, канализации, теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения).

- высота и размеры в плане зданий предприятий обслуживания должны соответствовать требованиям к застройке земельных участков жилой зоны, для которой организуется данная коммерческая зона.
- объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны

соответствовать основным видам разрешенного использования на 75 % площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных.

- новое строительство на данной территории может быть осуществлено только в соответствии с основными видами разрешенного использования, в случае если до 25% территории используются не в соответствии с ее основным назначением.
- изменение функционального назначения объектов социально-бытового и культурно-досугового обслуживания населения, которое влечет за собой снижение установленного государственными нормативами, региональными и местными (сельсовета) нормативами градостроительного проектирования уровня обслуживания населения, не допускается.

При принятии решения об изменении функционального назначения объекта в рамках разрешенного использования территориальной зоны размеры земельного участка могут быть пересмотрены в соответствии с действующими градостроительными нормативами.

## **ОС Зона объектов социального, коммунально-бытового назначения**

*Зона выделена для размещения производственно-коммунальных объектов в соответствии СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (и последующих редакций данного документа). Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения действующих нормативных санитарных требований.*

### Основные виды разрешённого использования.

Устанавливаются в зависимости от предусматриваемых видов использования, ограничений на использование территорий и характера застройки.

- Оборудованные площадки для временных объектов, киоски
- Объекты технического обслуживания и ремонта индивидуальных транспортных средств, машин и оборудования.
- Бизнес - центры, офисные центры, конторы
- Производственно-коммунальные объекты
- Жилищно-эксплуатационные службы (ДЭЗ, РЭУ, ЖЭК)
- Объекты коммунального хозяйства
- Объекты переработки, уничтожения, утилизации и захоронения бытовых отходов
- Канализационные очистные сооружения
- Базы и склады, оптовые базы
- Объекты коммунальной энергетики (ЦТП, ТП, РП)
- Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.)
- Объекты и сети радиорелейной, воздушной и кабельной линии связи, наземные сооружения инфраструктуры спутниковой связи
- Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
- Объекты пожарной охраны
- Гаражи (индивидуальные или кооперативные) для хранения индивидуального транспорта боксового типа
- Парки подвижного состава, автобазы, гаражи грузового, специального и ведомственного транспорта
- Депо и мастерские по ремонту пассажирского автомобильного и железнодорожного транспорта
- Службы МЧС
- АЗС и АГЗС

### Вспомогательные виды разрешённого использования

- Предприятия общественного питания
- Скверы, бульвары
- Медицинские пункты
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, требующие создания санитарно-защитной зоны
- Научно-производственные и инновационно-научные центры
- Малые архитектурные формы, элементы благоустройства
- Автостоянки открытого типа для хранения индивидуального транспорта

### Условно разрешенные виды разрешённого использования

- Торговые объекты без ограничения площади

#### Параметры застройки:

1. Нормативный размер земельного участка производственного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки, выраженной в процентах застройки.

В пределах производственной территориальной зоны могут размещаться площадки производственных предприятий - территории площадью до 25 га в установленных границах, на которых располагаются сооружения производственного и сопровождающего производство назначения, и группы предприятий - территории площадью от 25 до 200 га в установленных границах (промышленный узел).

2. Территорию промышленного узла следует разделять на подзоны:

- общественного центра;
- производственных площадок предприятий;
- общих объектов вспомогательных производств и хозяйств.

В состав общественного центра, как правило, следует включать административные учреждения управления производством, предприятия общественного питания, специализированные учреждения здравоохранения, предприятия бытового обслуживания.

На территории общих объектов вспомогательных производств и хозяйств следует размещать объекты энергоснабжения, водоснабжения и канализации, транспорта, ремонтного хозяйства, пожарных депо, отвального хозяйства производственной зоны.

3. Площадку предприятия по функциональному использованию следует разделять на следующие подзоны:

- пред производственную;
- производственную – для размещения основных производств;
- подсобную – для размещения ремонтных, строительного-

эксплуатационных, тарных объектов, объектов энергетики и других инженерных сооружений;

– складскую – для размещения складских объектов, контейнерных площадок, объектов внешнего и внутризаводского транспорта.

4. Перед производственную зону предприятия следует размещать со стороны основных подъездов и подходов работающих на предприятии.

Размеры предзаводских зон предприятий следует принимать из расчета, 0,8 га на 1000 работающих.

5. В предзаводских зонах и общественных центрах промышленных узлов следует предусматривать открытые площадки для стоянки легковых автомобилей.

6. Территория предприятия должна включать резервные участки, намеченные в соответствии с заданием на проектирование для размещения на них зданий и сооружений в случае расширения и модернизации производства.

7. Производственная зона, занимаемая площадками производственных предприятий и вспомогательных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60 % общей территории производственной зоны.

8. Нормативы на проектирование и строительство объектов и сетей инженерной инфраструктуры производственных зон (водоснабжение, канализация, электро-, тепло-, газоснабжение, связь, радиовещание и телевидение) и объектов транспортной инфраструктуры принимаются в соответствии с требованиями [разделов](#) «Зоны инженерной инфраструктуры» и «Зоны транспортной инфраструктуры» постановления правительства Оренбургской области от 11 марта 2008 г. № 98-П «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования оренбургской области».

9. Производственную территорию от жилой зоны отделяет санитарно-защитная зона. Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения производственной или жилой зоны без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.



### **ОЗ. Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты.**

*Зона предназначена для размещения учреждений здравоохранения и социальной защиты районного и местного значения, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.*

#### **Основные виды разрешенного использования:**

- профилактории;
- санатории;
- стационары;
- амбулаторно-поликлинические учреждения;
- станции скорой помощи;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- учреждения социальной защиты.

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения;
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- хозяйственные корпуса.

#### **Условно разрешенные виды использования:**

- стационары специального назначения;
- специальные учреждения социальной защиты;
- конфессиональные объекты.

*Предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории.*

## **ОН. Зона дошкольных и учебно-образовательных учреждений**

*Зона предназначена для закрепления земельных участков для размещения дошкольных и общеобразовательных учреждений, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.*

### **Основные виды разрешенного использования:**

- детские дошкольные учреждения;
- школы общеобразовательные;
- специализированные школы (с углубленным изучением языков, математики и др.), лицеи, гимназии, колледжи;
- учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских;
- высшие учебные заведения;
- многопрофильные учреждения дополнительного образования;
- школы-интернаты;
- танцзалы, дискотеки;
- учебно-лабораторные, научно-лабораторные корпуса, учебно-производственные мастерские;
- мастерские (художественные, скульптурные, столярные и др.);
- станция юных техников (натуралистов, туристов);
- библиотеки, архивы;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);
- спортивные площадки, стадионы, теннисные корты.

### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- общежития, связанные с производством и образованием;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- лектории;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- предприятия общественного питания;
- гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения;
- элементы благоустройства.

### **Условно разрешенные виды использования:**

- организации, учреждения, управления.

- амбулаторно-поликлинические учреждения;
- профессиональные объекты;
- магазины;
- временные торговые объекты;
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей (открытые, подземные и полуподземные).

*Предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории.*

### **П-3. Зона производственно-коммунальных объектов производственно-коммунальных объектов IV классов вредности.**

*Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов IV классов вредности, иных объектов в соответствии с нижеприведенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства.*

#### Основные виды разрешенного использования:

- промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов вредности;
- объекты складского назначения IV-V классов вредности;
- энергоисточники коммунальной инфраструктуры;
- оптовые базы и склады;
- сооружения для хранения транспортных средств;
- предприятия автосервиса;
- АЗС;
- АГЗС;
- ЛОС.

#### Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения;
- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения;
- офисы и представительства;
- судебные и юридические органы;
- многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
- кредитно-финансовые учреждения;
- здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий;
- спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий;
- проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации;
- профессиональные объекты;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;
- рынки промышленных товаров;

- крупные торговые комплексы;
- торгово-выставочные комплексы;
- магазины;
- временные торговые объекты;
- предприятия общественного питания;
- объекты бытового обслуживания;
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
- отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты (районные и городские);
- отделения, участковые пункты милиции;
- пожарные части;
- ветлечебницы.

Условно разрешенные виды использования:

- общежития, связанные с производством и образованием;
- гостиницы.

Параметры застройки:

1. Нормативный размер земельного участка производственного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки, выраженной в процентах застройки.

В пределах производственной территориальной зоны могут размещаться площадки производственных предприятий - территории площадью до 25 га в установленных границах, на которых располагаются сооружения производственного и сопровождающего производство назначения, и группы предприятий - территории площадью от 25 до 200 га в установленных границах (промышленный узел).

2. Территорию промышленного узла следует разделять на подзоны:

- общественного центра;
- производственных площадок предприятий;
- общих объектов вспомогательных производств и хозяйств.

В состав общественного центра, как правило, следует включать административные учреждения управления производством, предприятия общественного питания, специализированные учреждения здравоохранения, предприятия бытового обслуживания.

На территории общих объектов вспомогательных производств и хозяйств следует размещать объекты энергоснабжения, водоснабжения и канализации, транспорта, ремонтного хозяйства, пожарных депо, отвального хозяйства производственной зоны.

3. Площадку предприятия по функциональному использованию следует разделять на следующие подзоны:

- пред производственную;
- производственную – для размещения основных производств;

- подсобную – для размещения ремонтных, строительного-эксплуатационных, тарных объектов, объектов энергетики и других инженерных сооружений;
- складскую – для размещения складских объектов, контейнерных площадок, объектов внешнего и внутривозвского транспорта.

4. Пред производственную зону предприятия следует размещать со стороны основных подъездов и подходов работающих на предприятии.

Размеры предзаводских зон предприятий следует принимать из расчета, 0,8 га на 1000 работающих.

5. В предзаводских зонах и общественных центрах промышленных узлов следует предусматривать открытые площадки для стоянки легковых автомобилей.

6. Территория предприятия должна включать резервные участки, намеченные в соответствии с заданием на проектирование для размещения на них зданий и сооружений в случае расширения и модернизации производства.

7. Производственная зона, занимаемая площадками производственных предприятий и вспомогательных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60 % общей территории производственной зоны.

8. Производственную территорию от жилой зоны отделяет санитарно-защитная зона. Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения производственной или жилой зоны без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

#### **П-4. Зона производственно-коммунальных объектов производственно-коммунальных объектов V классов вредности.**

*Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов V классов вредности, иных объектов в соответствии с нижеприведенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства.*

##### Основные виды разрешенного использования:

- промышленные предприятия и коммунально-складские организации V класса вредности,
- объекты складского назначения V класса вредности,
- энергоисточники коммунальной инфраструктуры,
- оптовые базы и склады,
- сооружения для хранения транспортных средств,
- предприятия автосервиса,
- АЗС.

##### Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения,
- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения,
- офисы и представительства,
- судебные и юридические органы,
- многофункциональные деловые и обслуживающие здания,
- кредитно-финансовые учреждения,
- здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий,
- спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий,
- проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации,
- конфессиональные объекты,
- пункты оказания первой медицинской помощи,
- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли,
- рынки промышленных товаров,
- крупные торговые комплексы,
- торгово-выставочные комплексы,
- магазины,
- временные торговые объекты,
- предприятия общественного питания,
- объекты бытового обслуживания,

- учреждения жилищно-коммунального хозяйства,
- отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты (районные и городские),
- отделения, участковые пункты милиции,
- пожарные части,
- ветлечебницы.

Условно разрешенные виды использования:

- общежития, связанные с производством и образованием,
- гостиницы.

Параметры застройки:

1. Нормативный размер земельного участка производственного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки, выраженной в процентах застройки.

В пределах производственной территориальной зоны могут размещаться площадки производственных предприятий - территории площадью до 25 га в установленных границах, на которых располагаются сооружения производственного и сопровождающего производство назначения, и группы предприятий - территории площадью от 25 до 200 га в установленных границах (промышленный узел).

2. Территорию промышленного узла следует разделять на подзоны:

- общественного центра;
- производственных площадок предприятий;
- общих объектов вспомогательных производств и хозяйств.

В состав общественного центра, как правило, следует включать административные учреждения управления производством, предприятия общественного питания, специализированные учреждения здравоохранения, предприятия бытового обслуживания.

На территории общих объектов вспомогательных производств и хозяйств следует размещать объекты энергоснабжения, водоснабжения и канализации, транспорта, ремонтного хозяйства, пожарных депо, отвального хозяйства производственной зоны.

3. Площадку предприятия по функциональному использованию следует разделять на следующие подзоны:

- пред производственную;
- производственную – для размещения основных производств;
- подсобную – для размещения ремонтных, строительно-эксплуатационных, тарных объектов, объектов энергетики и других инженерных сооружений;
- складскую – для размещения складских объектов, контейнерных площадок, объектов внешнего и внутривозовского транспорта.



4. Перед производственную зону предприятия следует размещать со стороны основных подъездов и подходов работающих на предприятии.

Размеры предзаводских зон предприятий следует принимать из расчета, 0,8 га на 1000 работающих.

5. В предзаводских зонах и общественных центрах промышленных узлов следует предусматривать открытые площадки для стоянки легковых автомобилей.

6. Территория предприятия должна включать резервные участки, намеченные в соответствии с заданием на проектирование для размещения на них зданий и сооружений в случае расширения и модернизации производства.

7. Производственная зона, занимаемая площадками производственных предприятий и вспомогательных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60 % общей территории производственной зоны.

8. Производственную территорию от жилой зоны отделяет санитарно-защитная зона. Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения производственной или жилой зоны без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

## **П5. Зона производственно-коммунальных объектов 5 класса вредности**

### *Основные виды разрешенного использования*

- Предприятия v класса вредности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1031-01;
- Предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и коммунальных предприятий;
- Прачечные и химчистки, в том числе прачечные самообслуживания;
- Склады – магазины оптовой торговли, предприятия и магазины оптовой и мелкооптовой торговли;
- Магазины товаров первой необходимости в отдельно стоящем здании общей площадью не более 200 кв. м;
- Рынки открытые и закрытые продовольственные оптовые, мелкооптовые, розничной торговли, другие предприятия оптовой, мелкооптовой торговли;
- Пункты оказания первой медицинской помощи;
- Антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

### *Вспомогательные виды разрешенного использования*

- Административно-бытовые здания и помещения при производственных объектах;
- Приобъектные гостиницы, общежития при промышленных предприятиях;
- Спортивные площадки и помещения для отдыха работников отдельных предприятий, организаций при условии размещения их на территории предприятия или организации;
- Ярмарки, выставки и магазины розничной торговли товаров собственного производства промышленных предприятий;
- Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;
- Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;
- Гаражи служебного транспорта;
- Гостевые автостоянки, парковки без взимания платы;
- Площадки для сбора мусора;
- Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения;
- Объекты благоустройства территорий, элементы малых архитектурных форм;
- Общественные зеленые насаждения;
- Объекты гражданской обороны;
- Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.);
- Реклама и объекты оформления в специально отведенных местах.

### *Условно разрешенные виды использования*

- Специализированные магазины продовольственных и непродовольственных товаров;
- Автосалоны, мебельные салоны, салоны по продаже крупногабаритной техники и иных товаров больших размеров, товаров первой необходимости;
- Кладбища;
- Тюрьмы;
- Объекты военного назначения;
- Ветлечебницы, в том числе с постоянным содержанием животных;
- Автозаправочные станции;
- Санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;
- Профессионально-технические учебные заведения.

Параметры застройки:

1. Нормативный размер земельного участка производственного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки, выраженной в процентах застройки.

В пределах производственной территориальной зоны могут размещаться площадки производственных предприятий - территории площадью до 25 га в установленных границах, на которых располагаются сооружения производственного и сопровождающего производство назначения, и группы предприятий - территории площадью от 25 до 200 га в установленных границах (промышленный узел).

2. Территорию промышленного узла следует разделять на подзоны:

- общественного центра;
- производственных площадок предприятий;
- общих объектов вспомогательных производств и хозяйств.

В состав общественного центра, как правило, следует включать административные учреждения управления производством, предприятия общественного питания, специализированные учреждения здравоохранения, предприятия бытового обслуживания.

На территории общих объектов вспомогательных производств и хозяйств следует размещать объекты энергоснабжения, водоснабжения и канализации, транспорта, ремонтного хозяйства, пожарных депо, отвального хозяйства производственной зоны.

3. Площадку предприятия по функциональному использованию следует разделять на следующие подзоны:

- пред производственную;
- производственную – для размещения основных производств;
- подсобную – для размещения ремонтных, строительно-эксплуатационных, тарных объектов, объектов энергетики и других инженерных сооружений;
- складскую – для размещения складских объектов, контейнерных

площадок, объектов внешнего и внутризаводского транспорта.

4. Перед производственную зону предприятия следует размещать со стороны основных подъездов и подходов работающих на предприятии.

Размеры предзаводских зон предприятий следует принимать из расчета, 0,8 га на 1000 работающих.

5. В предзаводских зонах и общественных центрах промышленных узлов следует предусматривать открытые площадки для стоянки легковых автомобилей.

6. Территория предприятия должна включать резервные участки, намеченные в соответствии с заданием на проектирование для размещения на них зданий и сооружений в случае расширения и модернизации производства.

7. Производственная зона, занимаемая площадками производственных предприятий и вспомогательных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60 % общей территории производственной зоны.

8. Производственную территорию от жилой зоны отделяет санитарно-защитная зона. Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения производственной или жилой зоны без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

## **ИТ Зона транспортной инфраструктуры.**

*Зона предназначена для размещения сооружений и коммуникаций автомобильного и железнодорожного транспорта, допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.*

*Для предотвращения вредного воздействия объектов транспортной инфраструктуры на среду жизнедеятельности, обеспечивается соблюдение необходимых расстояний от таких объектов и других требований в соответствии с государственными градостроительными и специальными нормативами.*

### Основные виды разрешенного использования:

- вокзалы, автостанции;
- АЗС, АГЗС;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.
- размещение объектов дорожного сервиса;
- сооружения и коммуникации транспортной инфраструктуры;
- гостиницы.

### Вспомогательные виды разрешенного использования:

- временные торговые объекты;
- магазины, торговые павильоны;
- киоски, лоточная торговля, павильоны розничной торговли;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- элементы благоустройства.

### Условно разрешенные виды использования:

- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты);
- аптеки;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

*Предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории.*

*ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ:*

- минимальная площадь земельного участка – 4 кв. м
- максимальная высота объектов - 40м
- этажность зданий – 1этаж
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80.
- минимальные отступы от границ участка – 0,5 м

## **СхУ Зона сельскохозяйственного использования**

*Зона сельскохозяйственного использования, расположенная в границах земель населенных пунктов, выделена для нужд сельского хозяйства. Земельные участки предоставляются гражданам и их объединениям, а также коммерческим и не коммерческим организациям для организации сельского хозяйства, в том числе растениеводства, сенокоса, выпаса скота и другого вида земельно-сельскохозяйственного использования, а также ведения садоводства и огородничества.*

### Основные виды разрешенного использования:

- подсобные хозяйства;
- дачи;
- выращивание сельскохозяйственных культур - цветов, овощей, фруктов;
- сады, огороды;
- лесозащитные полосы.

### Вспомогательные виды разрешенного использования:

- теплицы;
- оранжереи;
- надворные постройки - сараи для садовых принадлежностей, туалеты, бани;
- индивидуальные гаражи на придомовом участке или парковки;
- индивидуальная трудовая деятельность (без нарушения принципов добрососедства);
- водозаборы;
- резервуары для хранения воды;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

### Условно разрешенные виды использования:

- коллективные овощехранилища;
- аптечные киоски, лоточная торговля, временные павильоны, розничной торговли и обслуживания;
- места для кемпингов, пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха на природе;
- ветеринарные приемные пункты.

В последующем данный вид территориальной зоны может быть использован под дачную и жилую застройку, путем внесения изменения в генеральный план и правила землепользования и застройки с соблюдением действующего законодательства.

## **Зона природных лесов и лесопарков**

### Основные виды разрешенного использования

- Естественные лесные массивы;
- Лесопарки.

### Вспомогательные виды разрешенного использования

- Малые архитектурные формы;
- Объекты благоустройства;
- Площадки для мусоросборников.

*В отношении условно разрешенных видов использования земельных участков градостроительные регламенты Правилами не устанавливаются.*

## **СК Зона кладбищ**

*Зона СК выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ.*

### Основные виды разрешенного использования земельных участков:

- памятники, надгробия и другие мемориальные объекты;
- объекты религиозного назначения;
- объекты, сопутствующие отправлению ритуальных услуг;
- торговые объекты товарами, сопутствующими отправлению ритуальных услуг;
- мастерские по изготовлению предметов, сопутствующих отправлению ритуальных услуг, в т.ч. надгробий и памятников.

### Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административные корпуса;
- здания и сооружения по обеспечению охраны;
- хозяйственные здания, в том числе складского назначения, для обеспечения ухода за территорией;
- автостоянки для временного нахождения автотранспорта;
- резервуары для хранения воды;
- объекты пожарной охраны;
- общественные туалеты;
- различные объекты инженерной инфраструктуры.

### Условно разрешенные виды использования:

- отсутствуют.

### Параметры зоны СК:

- не устанавливается.



## **СО - ЗОНА ОБЪЕКТОВ МУСОРОПЕРЕРАБОТКИ**

ЗОНА СО ВЫДЕЛЕНА ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПРАВОВЫХ УСЛОВИЙ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МУСОРОПЕРЕРАБОТКИ.

### ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ:

- ПОЛИГОНЫ БЫТОВЫХ ОТХОДОВ;
- ПРЕДПРИЯТИЯ ПО ПЕРЕРАБОТКЕ БЫТОВЫХ ОТХОДОВ;
- ИНЖЕНЕРНЫЕ СООРУЖЕНИЯ (РП, РС,ТП,НС,АТС),для РАЗМЕЩЕНИЯ КОТОРЫХ ТРЕБУЕТСЯ ОТДЕЛЬНЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

### ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- ИНЖЕНЕРНЫЕ СООРУЖЕНИЯ ,ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ РЕАЛИЗАЦИЮ ОСНОВНОГО РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

### Условно разрешенные виды использования:

- ОТСУТСТВУЮТ

### Параметры зоны СО:

- максимальная площадь земельного участка – 10 000 кв. м
- минимальные отступы от границ участка – 20 м
- максимальная этажность зданий – 5этажей
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80.
- максимальная высота объектов - 50м

### ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ:

- минимальная площадь земельного участка – 4кв. м
- максимальная высота объектов - 40м
- этажность зданий – 1этаж
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80.
- минимальные отступы от границ участка – 0,5 м