

АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
НОВОПАВЛОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ АКБУЛАКСКОГО РАЙОНА  
ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

ПО С Т А Н О В Л Е Н И Е

27.10.2016

№ 39-п

с. Новопавловка

О назначении публичных слушаний по вопросу внесения изменений и дополнений в правила землепользования и застройки муниципального образования Новопавловка сельсовет

На основании Устава муниципального образования Новопавловский сельсовет, в соответствии с Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний на территории муниципального образования Новопавловский сельсовет Акбулакского района Оренбургской области **п о с т а н о в л я ю**:

1. Назначить проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений и дополнений в правила землепользования и застройки муниципального образования Новопавловский сельсовет на 06 декабря 2016 года в 18 часов местного времени в здании сельского Дома культуры с. Новопавловка.
2. Провести 06 декабря 2016 года в 18.00 часов в Доме культуры с. Новопавловка публичные слушания по вопросу внесения изменений и дополнений в правила землепользования и застройки муниципального образования Новопавловский сельсовет.
3. Специалисту администрации Карабасовой О.Г. обеспечить подготовку и проведение публичных слушаний.
4. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.
5. Обнародовать настоящее постановление в местах обнародования.
6. Постановление вступает в силу со дня его обнародования.

Глава муниципального образования



*Ж.У. Баймухамбетова*

Разослано: в администрацию района, в дело, райпрокурору

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

**Статья 25. Градостроительный регламент изложить в новой редакции:**

**Зона малоэтажной жилой застройки Ж-1.**

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-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования территории из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

- а) Основные виды разрешенного использования земельных участков:
- ~ индивидуальное жилищное строительство;
  - ~ спортивные площадки;
  - ~ детские игровые площадки;
  - ~ магазины товаров первой необходимости.
- б) 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.
- в) 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.
- г) Параметры зоны Ж-1
  - ~ 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 ( $K_z$ ) и коэффициентом плотности застройки ( $K_{пз}$ ).

Параметры застройки ( $K_z$ и $K_{пз}$ )				
Тип застройки	Размер земельного участка, кв. м	Площадь жилого дома, кв. м общей площади	Коэффициент застройки $K_z$	Коэффициент плотности застройки $K_{пз}$
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 ( $K_{пз}$ ) не должна превышать 1,2. При этом  $K_z$  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.

**Статья 26. Градостроительный регламент изложить в новой редакции:**

**Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки Ж-2.**

Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки выделена для многоквартирных, в том числе секционных жилых домов, с количеством этажей не более трех.

- а) 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.
- б) 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;
- в) 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.
- г) Параметры зоны Ж-2
  - ~ 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.

Примечания:

Коттеджно-блокированного типа (2 - 4-квартирные сблокированные дома с участками 300 - 400 кв. м с минимальной хозяйственной частью);

Многоквартирная (среднеэтажная) застройка блокированного типа с приквартирными участками размером 200 кв. м;

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.

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.

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.

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

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

## **Статья 27. Градостроительный регламент изложить в новой редакции:**

### **Зона общественно-деловая О-1.**

Общественно-деловая зона предназначена для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, объектов дошкольного и школьного образования, административных, культовых зданий, объектов делового, финансового назначения, стоянок автомобильного транспорта, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

Зона О-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования территории с размещением объектов торговли, коммерческих услуг и непроизводственного бизнеса.

- а) Основные виды разрешенного использования земельных участков:
- ~ объекты розничной торговли, в том числе: универсальные магазины, специализированные продовольственные и непродовольственные магазины, магазины со смешанным ассортиментом;
  - ~ кинотеатры;
  - ~ физкультурно-оздоровительные комплексы;
  - ~ отделения банка с расчетно-кассовым центром;
  - ~ административные здания, офисы;
  - ~ почтовые отделения, отделения связи;
  - ~ предприятия общественного питания (рестораны, столовые, кафе, закусочные, бары);
  - ~ юридические учреждения: нотариальные и адвокатские конторы, юридические консультации;
  - ~ транспортные агентства по продаже авиа- и железнодорожных билетов и предоставлению прочих сервисных услуг;
  - ~ центры по предоставлению полиграфических и копировальных услуг;
  - ~ фирмы по предоставлению услуг сотовой связи;
  - ~ бани, сауны;
  - ~ здания и помещения жилищно-эксплуатационных и аварийнодиспетчерских служб
  - ~ здания многофункционального использования, сочетающие в себе предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания и зрелищного и развлекательного назначения.



- б) Вспомогательные виды разрешенного использования:
  - ~ парковки перед объектами торговли и обслуживания;
  - ~ встроенно-пристроенные котельные;
  - ~ объекты пожарной охраны;
  - ~ площадки для отдыха с элементами озеленения; ~ площадки для сбора мусора.
- в) Условно разрешенные виды использования:
  - ~ киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;
  - ~ общественные туалеты;
  - ~ крытые и открытые гаражи;
  - ~ котельные тепловой мощностью менее 200 Гкал, работающих на твердом, жидком и газообразном топливе;
  - ~ объекты инженерной инфраструктуры площадью застройки более 100 кв. м, предназначенные для обслуживания линейных объектов, на отдельном земельном участке;
  - ~ антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.
- а) Параметры зоны О-1:
  - ~ минимальная площадь земельного участка – 1500 кв. м;
  - ~ минимальные отступы от границ участка – 3 м с учетом соблюдения требований «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности»;
  - ~ предельное количество этажей – 5 этажей;
  - ~ максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40.

#### Минимальные расстояния между объектами

##### до улицы и проезда:

- ~ От дома и хозяйственных построек до красной линии улицы - не менее 5 метров.
- ~ От дома до красной линии проезда (граница Вашего участка, выходящая соответственно на улицу или проезд) – не менее 3 метров.
- ~ до границы и объектов на соседнем участке:
  - ~ От дома до границы соседнего участка – не менее 3 метров (но с учетом противопожарных минимальных расстояний между домами, см. таблицу ниже);
  - ~ От окон жилых комнат до любых соседних строений (дом ихозпостройки) – не менее 6 метров;
  - ~ Хозпостройки (баня, гараж, сарай и т.д.) до границы соседнего участка – не менее 1 метра;
  - ~ Постройки для содержания скота и птицы (до границы соседнего участка) – не менее 4 метров;
  - ~ Ствол высокорослого дерева (до границы соседнего участка) – не менее 4 метров;

Ствол низкорослого дерева (до границы соседнего участка) – не менее 2 метров.

### **Параметры застройки изложить в новой редакции:**

1. Размер земельного участка, предоставляемого для зданий общественно-деловой зоны, определяется по нормативам, приведенным в приложении 8 постановления правительства Оренбургской области «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования оренбургской области» или по заданию на проектирование.

2. 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.

3. Минимальную площадь озеленения территорий общественно-деловой зоны следует принимать в соответствии с требованиями раздела «Рекреационные зоны» постановления правительства Оренбургской области «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования оренбургской области».

4. Условия безопасности в общественно-деловых зонах обеспечиваются в соответствии с разделом «Противопожарные требования» постановления правительства Оренбургской области «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования оренбургской области», а также с требованиями действующего законодательства.

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.

### **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.

5. 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).

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

7. 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.

8. 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.

9. 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.

## **Статья 28. Градостроительный регламент изложить в новой редакции:**

### **Зона рекреационного назначения Р-1.**

Рекреационные зоны предназначены для организации кратковременного отдыха населения, улучшения экологической обстановки и включают парки, сады, скверы, лесопарки, озелененные территории общего пользования, пляжи, водоемы и при водоёмные территории, иные объекты, используемые в рекреационных целях и формирующие систему открытых пространств населенных пунктов.

Зона Р-1 выделена для обеспечения правовых условий размещения парков с рекреационными функциями.

- а) Основные виды разрешенного использования земельных участков:
- ~ парк развлечений, комплексы аттракционов;
  - ~ фонтаны;
  - ~ летние кафе;
  - ~ гидротехнические сооружения;
  - ~ берегоукрепляющие и берегозащитные сооружения;
  - ~ объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);
  - ~ пляжи;
  - ~ места для пикников;
  - ~ спасательные станции;
  - ~ прокат игрового и спортивного инвентаря;
  - ~ спортивные и игровые площадки;
  - ~ велосипедные и прогулочные дорожки;
  - ~ элементы благоустройства;
  - ~ общественные туалеты;
  - ~ площадки для мусоросборников.
- б) Вспомогательные виды разрешенного использования:
- ~ открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;
  - ~ беседки и летние павильоны;
  - ~ инженерные сооружения (ЦТП, ТП, РП);
- в) Условно разрешенные виды использования:
- ~ детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;
  - ~ кемпинги и мотели;
  - ~ открытые и крытые стадионы, спортивные арены с трибунами и без;
  - ~ предприятия общественного питания (кафе, рестораны);
  - ~ киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
  - ~ объекты инженерной инфраструктуры площадью застройки более 100 кв. м, предназначенные для обслуживания линейных объектов, на отдельном земельном участке; антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.
- г) Параметры зоны Р-1:
- ~ минимальная площадь земельного участка – не устанавливается;
  - ~ минимальные отступы от границ участка – не устанавливается;
  - ~ максимальная высота капитальных зданий – 12 м. от планировочной отметки земли;
  - ~ максимальный процент застройки в границах земельного участка – не устанавливается.

1. При выделении территорий для рекреационной деятельности необходимо учитывать допустимые нагрузки на природный комплекс с учетом типа ландшафта, его состояния.

2. При размещении объектов на берегах рек, водоемов необходимо предусматривать природоохранные меры в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3. Проектирование объектов по обслуживанию зоны рекомендуется принимать по таблице.

Учреждения, предприятия, сооружения	Единица измерения	Обеспеченность на 1000 отдыхающих
-------------------------------------	-------------------	-----------------------------------

Предприятия общественного питания: <ul style="list-style-type: none"> <li>• кафе, закусочные</li> <li>• столовые</li> <li>• рестораны</li> </ul>	посадочное место	28 40 12
Очаги самостоятельного приготовления пищи	штук	5
Магазины: <ul style="list-style-type: none"> <li>• продовольственные</li> <li>• непродовольственные</li> </ul>	рабочее место	1 - 1,5 0,5 - 0,8
Пункты проката	рабочее место	0,2
Лодочные станции	лодки, шт.	15
Вело и лыжные станции	место	200
Автостоянки	место	15
Пляжи общего пользования: <ul style="list-style-type: none"> <li>• пляж</li> <li>• акватория</li> </ul>	га	0,8 – 1 1 - 2

#### 4. Баланс территории

№ п/п	Территории	Разделение территории, %
1.	Зеленые насаждения	65 - 75
2.	Аллеи и дороги	10 - 15
3.	Площадки	8 - 12
4.	Сооружения	5 - 7

### **Статья 29. Градостроительный регламент изложить в новой редакции:**

#### **Зона производственно-коммунальная П-1.**

1. 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.

2. Основные виды разрешённого использования.

Устанавливаются в зависимости от предусматриваемых видов использования, ограничений на использование территорий и характера застройки. Зона П-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунальных, производственных предприятий и складских баз, имеющих санитарно-защитную зону не более 500м.

Основные виды разрешенного использования земельных участков:

- ~ промышленные, коммунальные, складские предприятия V- II класса опасности;
- ~ открытые склады и места разгрузки и погрузки продукции предприятий;
- ~ объекты инженерно-технологического обеспечения предприятий;
- ~ оптовые и мелкооптовые объекты торговли, в т.ч. строительные и другие специализированные рынки;
- ~ объекты пожарной охраны, в т.ч. пожарные депо;
- ~ объекты бытового обслуживания, химчистки (производительностью не более 160 кг в смену);
- ~ гаражи (многоэтажные, подземные и надземные, боксового типа);
- ~ станции технического обслуживания легковых автомобилей;

- ~ мойки автомобилей;
  - ~ отдельно стоящие объекты инженерной инфраструктуры, в том числе - ЭП, РС, РП, ВНС, КНС, ЦТП, ТП, ГРУ;
  - ~ антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
  - ~ станции технического обслуживания легковых и грузовых автомобилей, авторемонтные предприятия;
  - ~ автотранспортные предприятия, объекты по обслуживанию грузовых автомобилей;
  - ~ автозаправочные станции для грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом, с объектами обслуживания (магазины, кафе);
  - ~ котельные, работающие на газовом топливе;
  - ~ газогенераторные электро- и теплогенерирующие станции;
  - ~ антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.
- а) Вспомогательные виды разрешенного использования:
- ~ офисы, административные службы;
  - ~ здания и сооружения по обеспечению охраны предприятий;
  - ~ предприятия общественного питания;
  - ~ медпункты, связанные с обслуживанием работников предприятий; ~ площадки для сбора мусора; ~ стоянки автотранспорта.
- б) Условно разрешенные виды использования:
- ~ общежития для служебного пользования;
  - ~ киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли; ~ общественные туалеты;
  - ~ спортивные объекты.
- в) Параметры зоны П-1:
- ~ минимальная площадь земельного участка – 6000 кв. м;
  - ~ минимальные отступы от границ участка – 10 м., для объекта производственного назначения – 20 м;
  - ~ предельное количество этажей – не установлена;
  - ~ максимальная высота зданий – не установлена;
  - ~ максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50. Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)

Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять, как правило, не менее 60% всей территории промышленной зоны (района)

Иные параметры определяются в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)

## **Статья 30. Градостроительный регламент изложить в новой редакции:**

### **Зона специального назначения СН–1.**

В состав зоны специального назначения включаться территории, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, полигонами ТБО, и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

Для предприятий, производств и объектов, расположенных на территориях специального назначения, в зависимости от мощности, характера и количества, выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ и других вредных физических факторов на основании санитарной классификации устанавливаются санитарно-защитные зоны в соответствии с действующим законодательством. **Параметры размещения кладбищ и крематориев**

- а) 1. 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.
- б) 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.
- в) Условно разрешенные виды использования:
  - ~ отсутствуют.
- г) Параметры зоны:

1. Скотомогильники (биотермические ямы) предназначены для обеззараживания, уничтожения сжиганием или захоронения биологических отходов (трупов животных и птиц; ветеринарных конфискатов, выявленных на убойных пунктах, хладобойнях, в мясоперерабатывающих организациях, рынках, организациях торговли и других организациях; других отходов, получаемых при переработке пищевого и непищевого сырья животного происхождения).

2. Выбор и отвод земельного участка для строительства скотомогильника или отдельно стоящей биотермической ямы проводят органы местного самоуправления по представлению организации государственной ветеринарной службы, согласованному с местными органами Федеральной службы Роспотребнадзора.

3. Скотомогильники (биотермические ямы) размещают на сухом возвышенном участке земли площадью не менее 600 кв. м. Уровень стояния грунтовых вод должен быть не менее 2 м от поверхности земли.

4. Биотермические ямы, расположенные на территории государственных ветеринарных организаций, входят в состав вспомогательных сооружений. Расстояние между ямой и производственными зданиями ветеринарных организаций, находящимися на этой территории, не регламентируется.

5. Размещение скотомогильников (биотермических ям) в водоохраной, лесопарковой и заповедной зонах категорически запрещается.

6. Территорию скотомогильника (биотермической ямы) проектируют с ограждением глухим забором высотой не менее 2 м с въездными воротами. С внутренней стороны забора по всему периметру проектируется траншея глубиной 0,8 - 1,4 м и шириной не менее 1,5 м и переходной мост через траншею.

### **Параметры размещения полигонов для твердых бытовых отходов**

а) 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.

б) Вспомогательные виды разрешенного использования:  инженерные сооружения, обеспечивающие реализацию основного разрешенного использования.

в) Условно разрешенные виды использования:

- отсутствуют

г) Параметры зоны:

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

1. Полигоны твердых бытовых отходов (ТБО) являются специальными сооружениями, предназначенными для изоляции и обезвреживания ТБО, и должны гарантировать санитарно-эпидемиологическую безопасность населения.

2. Полигоны ТБО размещаются за пределами селитебной зоны, на обособленных территориях с обеспечением нормативных санитарно-защитных зон.

3. Размер санитарно-защитной зоны от жилой застройки до границ полигона - 500 м. Размер санитарно-защитной зоны может увеличиваться при расчете газообразных выбросов в атмосферу. Границы зоны устанавливаются по изолинии 1 ПДК, если она выходит из пределов нормативной зоны.

Санитарно-защитная зона должна иметь зеленые насаждения.

4. Не допускается размещение полигонов:  на территории зон санитарной охраны водоисточников и минеральных источников;

- во всех зонах охраны курортов;
- в местах выхода на поверхность трещиноватых пород;
- в местах выклинивания водоносных горизонтов;  в местах массового отдыха населения и оздоровительных учреждений.

При выборе участка для устройства полигона ТБО следует учитывать климатогеографические и почвенные особенности, геологические и гидрологические условия местности.

Полигоны ТБО размещаются на участках, где выявлены глины или тяжелые суглинки, а грунтовые воды находятся на глубине более 2 м. Не

используются под полигоны болота глубиной более 1 м и участки с выходами грунтовых вод в виде ключей.

5. Полигон для твердых бытовых отходов размещается на ровной территории, исключающей возможность смыва атмосферными осадками части отходов и загрязнения ими прилегающих земельных площадей и открытых водоемов, вблизи расположенных населенных пунктов. Допускается отвод земельного участка под полигоны ТБО на территории оврагов, начиная с его верховьев, что позволяет обеспечить сбор и удаление поверхностных вод путем устройства перехватывающих нагорных каналов для отвода этих вод в открытые водоемы.

6. По периметру всей территории полигона ТБО проектируется легкое ограждение или осушительная траншея глубиной более 2 м или вал высотой не более 2 м. В ограде полигона устраивается шлагбаум у производственно-бытового здания.

## **Статья 31. Градостроительный регламент изложить в новой редакции:**

### **Зона сельскохозяйственного использования СХ-1.**

#### **1. Зона сельскохозяйственных угодий**

Зона Сх-1 выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности, зона предназначена для выращивания сельскохозяйственной продукции открытым способом.

а) Основные виды разрешенного использования земельных участков:

- пастбища, луга;
- поля для выращивания сельхозпродукции;

б) Вспомогательные виды разрешенного использования:

- лесозащитные полосы;

в) Условно разрешенные виды использования:

- животноводческие фермы;
- подсобные хозяйства,
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи,
- линейные объекты инженерной инфраструктуры,
- озеленение санитарно-защитных зон,
- питомники растений для озеленения санитарно-защитной

зоны,

- сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания. **2.Зона дачного хозяйства и садоводства.**

Зона Сх-2 выделена для обеспечения правовых условий ведения дачного хозяйства и садоводства на землях сельскохозяйственного назначения.

- а) Основные виды разрешенного использования земельных участков:
- садовые и дачные дома,
  - индивидуальные жилые дома для сезонного проживания;
  - личное подсобное хозяйство;
  - магазины товаров первой необходимости;
  - аптечные киоски, аптеки;
  - временные объекты торговли;
  - пункты оказания первой медицинской помощи.

- б) Вспомогательные виды разрешенного использования:
- хозяйственные постройки;
  - теплицы, оранжереи; □ индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
  - индивидуальные бани, надворные туалеты;
  - оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);
  - площадки для сбора мусора;
  - инженерные сооружения (ЦТП, ТП, РП);
  - спортплощадки, детские игровые площадки;
  - объекты для обеспечения правопорядка, охраны и пожарной охраны.
- в) Условно разрешенные виды использования:

- объекты инженерной инфраструктуры площадью застройки более 100 кв. м, предназначенные для обслуживания линейных объектов, на отдельном земельном участке;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи,
- линейные объекты инженерной инфраструктуры.

г) Параметры зоны:

- минимальная площадь земельного участка – 600 кв. м
- минимальные отступы для жилых зданий от границ участка – 3 м. с учетом соблюдения требований «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности»;
- минимальные отступы для хозяйственных построек от границ участка – 1 м. с учетом соблюдения требований «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности»;

- максимальная высота жилых зданий – 12 м. от планировочной отметки земли;
- максимальная высота хозяйственных построек – 7 м. от планировочной отметки земли;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30; □ максимальное соотношение предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины земельных участков -1/4.

### **3. Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения**

Зона выделена для обеспечения правовых условий ведения сельскохозяйственного производства с санитарно-защитной зоной до 100 м.

Основные виды разрешенного использования земельных участков:

- теплицы, парники и иные объекты для выращивания сельскохозяйственных растений;
- скотные дворы, коровники, свинарники и иные объекты животноводства (с поголовьем до 100 голов); птичники и иные объекты для выращивания птицы при условии обеспечения СЗЗ до 100 м.

конюшни, вольеры и иные объекты для коневодства и конного спорта; амбары, зернохранилища, овощехранилища и иные объекты для хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции; ведение крестьянского (фермерского) хозяйства;

для ведения научно-исследовательских работ и в учебных целях;

объекты по ремонту сельскохозяйственной техники.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

хозяйственные постройки и склады;

резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, колодцы;

служебные помещения персонала и административные помещения;

надворные туалеты;

объекты мелкооптовой и розничной торговли

сельскохозяйственной продукции и инвентаря;

оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары); площадки

для сбора мусора; инженерные сооружения (ЦТП, ТП, РП);

объекты для обеспечения правопорядка, охраны и пожарной

охраны.

Условно разрешенные виды использования:

объекты инженерной инфраструктуры площадью застройки более

100 кв. м, предназначенные для обслуживания линейных объектов, на

отдельном земельном участке;

производство кормов; антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

Параметры зоны А-1: минимальная площадь земельного участка – 20 000 кв. м минимальные отступы от границ участка – 20 м максимальная высота зданий – 15 м от планировочной отметки земли максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30

## **Статья 32. Градостроительный регламент изложить в новой редакции:**

### **Зона территорий общего пользования ОП-1.**

Зона территорий общего пользования выделена для беспрепятственного пользования неограниченным кругом лиц (площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары), а также для сохранения резервных территорий в границах населенных пунктов.

<b>Основные виды разрешенного использования земельных участков.</b>
Площади
Дороги, улицы, проезды, скотопрогоны
Набережные, береговые полосы водных объектов
Скверы, бульвары
Открытые пространства
Лесополосы

Использование территории для ведения капитального строительства возможно только после перевода земельных участков в другой вид территориальной зоны, указанных в данных правилах, в соответствии с градостроительной документацией сельсовета и действующим законодательством.