|  |
| --- |
| ОАО «НИИПГрадостроительства»  Открытое акционерное общество  «Научно-исследовательский и проектный институт  по разработке генеральных планов и проектов застройки городов» |

**Объект:** муниципальное образование

«Кузёмкинское сельское поселение»

муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области

**Шифр:** № 2 от 03.08.2009 г.

**Правила землепользования и застройки муниципального образования «Кузёмкинское сельское поселение» муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области**

**Том 2**

***Градостроительные регламенты***

|  |  |
| --- | --- |
| **Генеральный директор** | **Н.Б. Михайлова** |
| **Директор по производству** | **Н.М. Сидоренко** |
| **Руководитель проекта** | **И.Б. Евплова** |

**Санкт-Петербург**

**2014 г.**

**СОДЕРЖАНИЕ**

[ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ 4](#_Toc393452756)

[Статья 1. Виды территориальных зон и порядок их установления 4](#_Toc393452757)

[Статья 2. Кодировка территориальных зон 6](#_Toc393452758)

[ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 8](#_Toc393452759)

[Статья 1. Градостроительные регламенты территориальных зон 8](#_Toc393452760)

[Статья 2. Жилые зоны 11](#_Toc393452761)

[Ж1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами 11](#_Toc393452762)

[Ж2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами 20](#_Toc393452763)

[Ж3. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами 26](#_Toc393452764)

[Статья 3. Общественно-деловые зоны 35](#_Toc393452765)

[ОД1. Зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения 35](#_Toc393452766)

[ОД2. Зона застройки объектами образования и воспитания 42](#_Toc393452767)

[ОД3. Зона обслуживания объектов производственной и предпринимательской деятельности 45](#_Toc393452768)

[ОД4. Зона размещения объектов физической культуры и спорта 49](#_Toc393452769)

[Статья 4. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур 51](#_Toc393452770)

[П1. Зона размещения производственных и складских объектов III-V класса опасности 51](#_Toc393452771)

[П2. Зона размещения производственных и складских объектов IV-V класса опасности 56](#_Toc393452772)

[П3. Складская зона для обслуживания среднеэтажной жилой застройки 61](#_Toc393452773)

[И. Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры 63](#_Toc393452774)

[Т. Зона размещения объектов транспортной инфраструктуры 64](#_Toc393452775)

[Статья 5. Зоны сельскохозяйственного использования 67](#_Toc393452776)

[СХ1. Зона размещения объектов сельскохозяйственного производства 67](#_Toc393452777)

[СХ2. Зона размещения садоводств и дачных хозяйств 70](#_Toc393452778)

[СХ3. Зона размещения крестьянских (фермерских) хозяйств 76](#_Toc393452779)

[СХ4. Зона ведения личного подсобного хозяйства 78](#_Toc393452780)

[Статья 6. Рекреационные зоны 90](#_Toc393452781)

[Р1. Зелёные насаждения общего пользования 90](#_Toc393452782)

[Р2. Зона размещения рекреационных объектов длительного отдыха 93](#_Toc393452783)

[Р3. Зона сохраняемых природных ландшафтов 96](#_Toc393452784)

[Статья 7. Зоны специального назначения 98](#_Toc393452785)

[С1. Зона размещения кладбищ 98](#_Toc393452786)

[С2. Зелёные насаждения специального назначения 101](#_Toc393452787)

[Статья 8. Зоны военных объектов 102](#_Toc393452788)

[В. Зона военных объектов 102](#_Toc393452789)

[Статья 9. Зоны с особыми условиями использования территории 103](#_Toc393452790)

[Особо охраняемые природные территории 103](#_Toc393452791)

[Зоны охраны объектов культурного наследия 106](#_Toc393452792)

[Водоохранные зоны водных объектов и их прибрежные защитные полосы 107](#_Toc393452793)

[Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения 113](#_Toc393452794)

[Санитарно-защитные зоны 115](#_Toc393452795)

[Охранные зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктур 118](#_Toc393452796)

[Зоны затопления, подтопления 131](#_Toc393452797)

# ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

## Статья 1. Виды территориальных зон и порядок их установления

1. Зонирование территории муниципального образования «Кузёмкинское сельское поселение» выполнено в соответствии со статьями 30-40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
2. Карта градостроительного зонирования выполнена на основе сложившейся планировки и существующего землепользования, с учетом функциональных зон, определенных генеральным планом муниципального образования «Кузёмкинское сельское поселение» в соответствии с законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования «Кузёмкинское сельское поселение».
3. В основе градостроительного зонирования лежит разделение территории на территориальные зоны:
   1. жилые;
   2. общественно-деловые;
   3. производственные;
   4. инженерной и транспортной инфраструктур;
   5. сельскохозяйственного использования;
   6. рекреационного назначения;
   7. специального назначения;
   8. размещения военных объектов.
4. Границы территориальных зон установлены с учетом:
5. возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
6. функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом;
7. определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальных зон;
8. сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
9. планируемых изменений границ земель различных категорий;
10. предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.
11. Границы территориальных зон установлены по:
12. линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
13. красным линиям;
14. границам земельных участков;
15. границе населенного пункта в пределах муниципального образования;
16. естественным границам природных объектов;
17. иным границам.
18. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.
19. На карте градостроительного зонирования отображены границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия. Границы зон с особыми условиями использования территорий и объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.
20. Правила включают в себя градостроительные регламенты территориальных зон и регламенты использования зон с особыми условиями территории.

## 

Статья 2. Кодировка территориальных зон

В настоящих Правилах принята следующая структура и кодировка территориальных зон:

| **Типы зон** | **Кодировка** | **Виды зон** |
| --- | --- | --- |
| Жилые зоны | Ж1 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами; |
| Ж2 | Зона застройки малоэтажными жилыми домами; |
| Ж3 | Зона застройки среднеэтажными жилыми домами; |
| Общественно-деловые зоны | ОД1 | Зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения; |
| ОД2 | Зона застройки объектами образования и воспитания; |
| ОД3 | Зона обслуживания объектов производственной и предпринимательской деятельности; |
| ОД4 | Зона размещения объектов физической культуры и спорта; |
| Производственные зоны,  зоны инженерной и транспортной инфраструктур | П1 | Зона размещения производственных и складских объектов III-V класса опасности; |
| П2 | Зона размещения производственных и складских объектов IV-V класса опасности; |
| П3 | Складская зона для обслуживания среднеэтажной жилой застройки; |
| И | Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры; |
| Т | Зона размещения объектов транспортной инфраструктуры; |
| Зоны сельскохозяйственного использования | СХ1 | Зона размещения объектов сельскохозяйственного производства; |
| СХ2 | Зона размещения садоводств и дачных хозяйств; |
| СХ3 | Зона размещения крестьянских (фермерских) хозяйств; |
| СХ4 | Зона ведения личного подсобного хозяйства; |
| СХ5 | Зона многофункционального сельскохозяйственного использования; |
| Рекреационные зоны | Р1 | Зеленые насаждения общего пользования; |
| Р2 | Зона размещения рекреационных объектов длительного отдыха; |
| Р3 | Зона сохраняемых природных ландшафтов; |
| Зоны специального назначения | С1 | Зона размещения кладбищ; |
| С2 | Зеленые насаждения специального назначения; |
| Зоны военных объектов | В | Зона военных объектов. |

# ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

## Статья 1. Градостроительные регламенты территориальных зон

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.
2. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.
3. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:
4. в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия; в границах охранных зон памятников и ансамблей, относящихся к объектам культурного наследия;
5. в границах территорий общего пользования (в том числе в границах береговых полос водных объектов общего пользования);
6. предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;
7. предоставленные для добычи полезных ископаемых.
8. 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.
9. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны указываются:
10. виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
11. предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
12. ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.
13. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.
14. Реконструкция указанных в части 9 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции. Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путём приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительными регламентами.
15. В случае, если использование указанных в части 9 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.
16. Разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:
17. основные виды разрешённого использования;
18. условно разрешённые виды использования;
19. вспомогательные виды разрешённого использования.
20. Основные виды разрешённого использования недвижимости – те, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных требований не могут быть запрещены.
21. Вспомогательные виды разрешённого использования – допустимые только в качестве дополнительных видов по отношению к основным видам разрешённого использования и условно разрешённым видам использования и осуществляемые совместно с ними.
22. Условно разрешённые виды использования недвижимости – виды деятельности, которые могут вызвать конфликты с соседями, и поэтому требуются специальные дополнительные процедуры согласования для их разрешения.
23. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки земельного участка определяется в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными нормативами градостроительного проектирования и по заданию на проектирование, если в настоящих Правилах не установлено иное.

## 

## Статья 2. Жилые зоны

Ж1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами

1. Территориальная зона выделена для размещения отдельно стоящих жилых домов до 3 этажей с участками, предназначенных для проживания одной семьи, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, иного назначения, необходимых для создания условий для развития зоны.
2. Минимальные противопожарные расстояния, максимальное количество этажей зданий, строений и сооружений, а также иные параметры разрешённого строительства и реконструкции, не установленные в настоящих правилах, принимаются в соответствии с заданием на проектирование, действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

| **№** | **Вид разрешенного использования** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные**  **параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | |
|  | Индивидуальное жилищное строительство | 1. Предельные размеры земельных участков:  * на освоенных с уплотнительной застройкой территориях: * минимальный– **0,04 га**; * максимальный– **0,15 га**. * на свободных периферийных территориях: * минимальный– **0,08 га**; * максимальный– **0,25 га**.  1. Максимальное количество этажей – **3**, включая все надземные этажи, в том числе технический, мансардный и цокольный, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на **2 м**. 2. Предельная высота жилых домов – **12 м**. 3. Максимальный процент застройки – **20%**. 4. Коэффициент плотности застройки – **0,4**. 5. Расстояние от красной линии улиц до индивидуального жилого дома - **не менее 5 м**; от красной линии проездов – **не менее 3 м**. 6. В отдельных случаях допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки. 7. Противопожарные расстояния от индивидуальных жилых домов и хозяйственных построек (сараев, гаражей, бань, навесов) на земельном участке до жилых домов и хозяйственных построек на соседних земельных участках следует принимать в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. 8. Блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований. 9. Расстояние до границы соседнего земельного участка должно быть не менее:  * от индивидуального, усадебного, блокированного дома – **3 м**; * от постройки для содержания скота и птицы – **4 м**; * от других построек (бани, автостоянки и др.) – высоты строения (в верхней точке), но не менее **3 м**; * от стволов высокорослых деревьев – **4 м**; * от стволов среднерослых деревьев – **2 м**; * от кустарника – **1 м**.  1. Требования к ограждению земельных участков индивидуальных жилых домов:  * максимальная высота ограждений участков со стороны улиц - **1,8 м,** * на границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, имеющие просветы, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка и высотой **не более 2,0 м** (по согласованию со смежными землепользователями – сплошные, высотой **не более 1,7 м**); * характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле, имеющем просветы, как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц; * живые изгороди не должны выступать за границы земельных участков, иметь острые шипы и колючки со стороны главного фасада (главных фасадов) дома, примыкающих пешеходных дорожек и тротуаров.  1. Расстояние от трансформаторных подстанций до границ участков жилых домов – **не менее 10 м**. |
|  | Личное подсобное хозяйство (придомовой (приквартирный) земельный участок) | 1. Предельные размеры земельных участков:  * на освоенных с уплотнительной застройкой территориях: * минимальный– **0,05 га**; * максимальный– **0,15 га**. * на свободных периферийных территориях: * минимальный– **0,08 га**; * максимальный– **0,25 га**.  1. Придомовой (приквартирный) земельный участок используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением настоящих нормативов, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил. 2. Максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, - **0,99 га.** 3. Пасеки (ульи) размещаются на расстоянии **не менее 10 м** от границ соседнего земельного участка и **не менее 50 м** от жилых помещений. Территория пасеки (ульев) должна иметь сплошное ограждение высотой **не менее 2 м**.    1. Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать только к жилым домам 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. 4. Минимальное расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, по санитарным и бытовым условиям - **6 метров**. 5. Минимальное расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки:  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | Нормативный разрыв, м | Поголовье (шт.), не более | | | | | | | | свиньи | коровы, бычки | овцы, козы | кролики - матки | птица | лошади | нутрии, песцы | | 10 | 5 | 5 | 10 | 10 | 30 | 5 | 5 | | 20 | 8 | 8 | 15 | 20 | 45 | 8 | 8 | | 30 | 10 | 10 | 20 | 30 | 60 | 10 | 10 | | 40 | 15 | 15 | 25 | 40 | 75 | 15 | 15 | |
|  | Общежития | Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектировании и в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования..  Максимальное количество этажей – **3**.  Максимальный процент застройки – **35%**. |
|  | Амбулаторно-поликлинические учреждения | 1. Минимальный размер земельных участков - **0,3 га.** 2. Максимальный процент застройки – **80%.** 3. Максимальное количество этажей – **3.** |
|  | ФАП | 1. Размер земельных участков - **0,2 га.** 2. Максимальный процент застройки – **80%**. 3. Максимальное количество этажей – **2**. |
|  | Аптеки | 1. Минимальный размер земельных участков **0,2 га.** 2. Максимальный размер земельных участков **- 0,3 га**. 3. Аптеки могут быть встроенными и встроенно-пристроенными. В сельских поселениях, как правило, при амбулатории, ФАП. Размещение аптек допускается по линии застройки, выходящей на красные линии. 4. Максимальный процент застройки - **80%.** |
|  | Объекты бытового и коммунального обслуживания населения | 1. Размеры земельных участков объектов бытового и коммунального обслуживания населения мощностью 10-50 рабочих мест в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования - **0,1-0,2 га** на 10 рабочих мест предприятий. 2. В жилой зоне допускается размещать объекты бытового обслуживания населения, не имеющие санитарно-защитной зоны, преимущественно встроенные и встроенно-пристроенные. 3. Максимальный процент застройки – 80% |
|  | Объекты общественного питания до 50 посадочных мест | 1. Минимальный размер земельных участков **0,2-0,25 га на 100 мест.** 2. Максимальный размер земельных участков **0,125 га**. 3. Максимальное количество этажей – **2.** 4. Максимальный процент застройки – **80%.** |
|  | Объекты розничной торговли до 250 м2 | 1. Минимальный размер земельных участков **0,08 га на 100 м2 торговой площади**. 2. Максимальный размер земельных участков – **0,2 га**. 3. Максимальное количество этажей – **2**. 4. Максимальный процент застройки земельных участков объектов розничной торговли – **80%.** |
|  | Площадки для отдыха детей и взрослых | 1. Удельные размеры площадок **0,7 м2/чел.** 2. Расстояние от окон жилых и общественных зданий – не менее **12 м.** |
|  | Площадки для отдыха взрослых | 1. Удельные размеры площадок **0,1 м2/чел.** 2. Расстояние от окон жилых и общественных зданий – не менее **10 м.** |
|  | Площадки для хозяйственных целей | 1. Удельные размеры площадок **0,3 м2/чел.** 2. Расстояние от площадок для мусоросборников до окон жилых и общественных зданий – **не менее 50 м, но не более 100 м.** |
|  | Спортивные площадки | 1. Удельные размеры площадок **2 м2/чел.** 2. Расстояние от окон жилых и общественных зданий – не менее **10-40 м** в зависимости от шумовых характеристик. |
|  | Зеленые насаждения | 1. Площадь озелененных территорий общего пользования на территории микрорайонов (кварталов) - **не менее 5 м2/чел**. |
|  | Второстепенная улица (переулок), проезд | 1. Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры определяются в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, с учетом противопожарных требований. |
|  | Объекты инженерно-технического обеспечения | 1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, по заданию на проектирование. |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования** | | |
|  | Хозяйственные постройки | 1. Расстояние до границы соседнего земельного участка должно быть не менее:  * от постройки для содержания скота и птицы – **4 м**; * от других построек (бани, автостоянки и др.) – высоты строения (в верхней точке), но не менее **3 м;** * от стволов деревьев: * высокорослых – **4 м;** * среднерослых – **2 м;** * от кустарника – **1 м.**  1. Предельное количество этажей – **1.** |
|  | Гаражи и автостоянки |
|  | Бани |
| **Условно разрешённые виды использования** | | |
|  | Малоэтажные (блокированные и секционные) жилые дома | 1. Предельные размеры земельных участков:  * минимальные размеры земельных участков – **0,04 га**; * максимальные размеры земельных участков **– 0,08 га**.  1. Максимальное количество этажей:  * блокированные жилые дома – **3**; * секционные жилые дома - **4.**  1. От красной линии улиц расстояние до малоэтажного жилого дома - не менее 5 м; от красной линии проездов – **не менее 3 м**. 2. Блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований. 3. Расстояние до границы соседнего земельного участка должно быть не менее:  * от малоэтажного жилого дома – **3** **м**; * от постройки для содержания скота и птицы – **4 м**; * от других построек (бани, автостоянки и др.) – высоты строения (в верхней точке), но **не менее 3 м**; * от стволов деревьев: * высокорослых – **4 м**; * среднерослых – **2 м**; * от кустарника – **1 м**.  1. Максимальный процент застройки **– 30 %.** 2. Максимальная высота ограждений земельных участков - **1,8 м**. На границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, имеющие просветы, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка и высотой **не более 2,0 м** (по согласованию со смежными землепользователями – сплошные, **высотой не более 1,7 м**). |
|  | Огородничество | 1. Размеры земельных участков в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования:  * минимальный – **0,01 га;** * максимальный – **0,10 га**. |
|  | Станции технического обслуживания, автомобильные мойки, мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей | 1. Размеры земельных участков определяются по заданию на проектирование в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. 2. На территории жилой застройки допускается размещать только предприятия автосервиса с санитарно-защитной зоной не более **50 м** в отдельно стоящих зданиях, выходящих на красные линии магистральных улиц. 3. Максимальный процент застройки – **80%.** |
|  | Автозаправочные станции |
|  | Здания промышленных предприятий и коммунально-складских объектов IV-V класса опасности | 1. Размеры земельных участков, максимальная этажность, разрывы между зданиями и прочие предельные параметры определяются в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. 2. На территории жилой застройки допускается размещать только промышленные предприятия и коммунально-складские объекты не выше IV-V класса опасности в отдельно стоящих зданиях, выходящих на красные линии магистральных улиц. 3. Минимальный процент застройки – **60%.** |

Ж2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами

1. Территориальная зона выделена для размещения малоэтажных (блокированных и секционных) жилых домов с придомовыми и приквартирными земельными участками, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, иного назначения, необходимых для создания условий для развития зоны.
2. Минимальные противопожарные расстояния, максимальное количество этажей зданий, строений и сооружений, а также иные параметры разрешённого строительства и реконструкции, не установленные в настоящих правилах, принимаются в соответствии с заданием на проектирование, действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

| **№** | **Вид разрешенного использования** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные**  **параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | |
|  | Малоэтажные (блокированные и секционные) жилые дома | 1. Предельные размеры земельных участков:  * минимальные размеры земельных участков – **0,04 га**; * максимальные размеры земельных участков **– 0,08 га**.  1. Максимальное количество этажей:  * блокированные жилые дома – **3**; * секционные жилые дома - **4.**  1. От красной линии улиц расстояние до малоэтажного жилого дома - не менее 5 м; от красной линии проездов – **не менее 3 м**. 2. Блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований. 3. Расстояние до границы соседнего земельного участка должно быть не менее:  * от малоэтажного жилого дома – **3** **м**; * от постройки для содержания скота и птицы – **4 м**; * от других построек (бани, автостоянки и др.) – высоты строения (в верхней точке), но **не менее 3 м**; * от стволов деревьев: * высокорослых – **4 м**; * среднерослых – **2 м**; * от кустарника – **1 м**.  1. Максимальный процент застройки - **30%**. 2. Максимальная высота ограждений земельных участков - **1,8 м**. На границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, имеющие просветы, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка и высотой **не более 2,0 м** (по согласованию со смежными землепользователями – сплошные, **высотой не более 1,7 м**). |
|  | Аптеки | 1. Минимальный размер земельных участков – **0,2 га.** 2. Максимальный размер земельных участков **- 0,3 га.** 3. Аптеки могут быть встроенными и встроенно-пристроенными. В сельских поселениях, как правило, при амбулатории, ФАП. Размещение аптек допускается по линии застройки, выходящей на красные линии. 4. Максимальный процент застройки - **80%.** |
|  | Объекты бытового и коммунального обслуживания населения | 1. Размеры земельных участков объектов бытового и коммунального обслуживания населения мощностью 10-50 рабочих мест в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования - **0,1-0,2 га** на 10 рабочих мест предприятий. 2. В жилой зоне допускается размещать объекты бытового обслуживания населения, не имеющие санитарно-защитной зоны, преимущественно встроенные и встроенно-пристроенные. 3. Максимальный процент застройки – **80%.** |
|  | Объекты общественного питания до 50 посадочных мест | 1. Минимальный размер земельных участков **0,2-0,25 га на 100 мест.** 2. Максимальный размер земельных участков **0,125 га**. 3. Максимальное количество этажей – **2.** 4. Максимальный процент застройки – **80%.** |
|  | Объекты розничной торговли до 250 м2 | 1. Минимальный размер земельных участков **0,08 га на 100 м2 торговой площади**. 2. Максимальный размер земельных участков – **0,2 га**. 3. Максимальное количество этажей – **2**. 4. Максимальный процент застройки земельных участков объектов розничной торговли – **80%.** |
|  | Площадки для отдыха детей и взрослых | 1. Удельные размеры площадок **0,7 м2/чел.** 2. Расстояние от окон жилых и общественных зданий – не менее **12 м.** |
|  | Площадки для отдыха взрослых | 1. Удельные размеры площадок **0,1 м2/чел.** 2. Расстояние от окон жилых и общественных зданий – не менее **10 м.** |
|  | Площадки для хозяйственных целей | 1. Удельные размеры площадок **0,3 м2/чел.** 2. Расстояние от площадок для мусоросборников до окон жилых и общественных зданий – **не менее 50 м, но не более 100 м.** |
|  | Спортивные площадки | 1. Удельные размеры площадок **2 м2/чел.** 2. Расстояние от окон жилых и общественных зданий – не менее **10-40 м** в зависимости от шумовых характеристик. |
|  | Зеленые насаждения | 1. Площадь озелененных территорий общего пользования на территории микрорайонов (кварталов) - **не менее 5 м2/чел**. |
|  | Подъезды, проезды | 1. Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры определяются в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, с учетом противопожарных требований. 2. Количество въездов на территорию индивидуальной жилой застройки должно быть не менее двух. К каждому участку индивидуальной жилой застройки необходимо проектировать проезды шириной **2,75-3,0 м.** |
|  | Объекты инженерно-технического обеспечения | 1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, по заданию на проектирование. |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования** | | |
|  | Хозяйственные постройки | 1. Размеры хозяйственных построек, размещаемых в сельских населенных пунктах на придомовых и приквартирных участках и за пределами жилой зоны, следует принимать в соответствии с правилами землепользования и застройки. 2. Допускается пристройка хозяйственного сарая, автостоянки, бани, теплицы к индивидуальному, усадебному дому с соблюдением требований санитарных, зооветеринарных и противопожарных норм. 3. Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать только к индивидуальным жилым домам, 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. 4. Предельная высота построек **– 5 м.** 5. Расстояние до границы соседнего земельного участка должно быть не менее:  * от постройки для содержания скота и птицы – **4 м**; * от других построек (бани, автостоянки и др.) – высоты строения (в верхней точке), но **не менее 3 м**; * от стволов деревьев:   + высокорослых – **4 м**;   + среднерослых – **2 м**;   + от кустарника – **1 м**.  1. Расстояние от хозяйственных построек и автостоянок закрытого типа до красных линий улиц и проездов должно быть не менее **5 м.** |
|  | Бани |
|  | Автостоянки гостевые | 1. Удельный размер территории для размещения гостевых автостоянок для обслуживания жителей жилого микрорайона составляет **2,0** **м2/чел**. 2. Для парковки легковых автомобилей посетителей территории малоэтажной жилой застройки - при застройке блокированными домами следует предусматривать гостевые автостоянки из расчета 3. не менее **1 машино-места на 3 квартиры**. 4. Гостевые автостоянки допускается устраивать для групп жилых домов и размещать на территории в радиусе, не превышающем **150 м** от мест проживания. Возможно совмещение с коллективной автостоянкой для хранения легковых автомобилей или размещение на уширении проезжей части. 5. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать **25** **м2**, в случае примыкания стоянки к проезжей части – **22,5 м2**. |
| **Условно разрешённые виды использования** | | |
|  | Станции технического обслуживания, автомобильные мойки, мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей | 1. Размеры земельных участков определяются по заданию на проектирование в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. 2. На территории жилой застройки допускается размещать только предприятия автосервиса с санитарно-защитной зоной не более **50 м** в отдельно стоящих зданиях, выходящих на красные линии магистральных улиц. 3. Максимальный процент застройки – **80 %.** |
|  | Автозаправочные станции |
|  | Промышленные предприятия и коммунально-складские объекты IV-V класса опасности | 1. Размеры земельных участков, максимальная этажность, разрывы между зданиями и прочие предельные параметры определяются в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. 2. На территории жилой застройки допускается размещать только промышленные предприятия и коммунально-складские объекты не выше IV-V класса опасности в отдельно стоящих зданиях, выходящих на красные линии магистральных улиц. 3. Максимальный процент застройки – **60%.** |
|  | Гаражи, автостоянки | 1. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать **25** **м2**, в случае примыкания стоянки к проезжей части – **22,5 м2**. 2. Земельные участки предназначены для хранения автотранспортных средств для личных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности. |

Ж3. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами

1. Территориальная зона выделена для размещения среднеэтажных жилых домов от 5 до 8 этажей включительно, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, иного назначения, необходимых для создания условий для развития зоны.
2. Минимальные противопожарные расстояния, максимальное количество этажей зданий, строений и сооружений, а также иные параметры разрешённого строительства и реконструкции, не установленные в настоящих правилах, принимаются в соответствии с заданием на проектирование, действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

| **№** | **Вид разрешенного использования** | | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные**  **параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | | |
|  | Среднеэтажные жилые дома | | Размер участка не нормируется при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных требований.  Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий. По красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения.  Расстояния между домами внутри квартала (группы домов) принимаются в соответствии с нормативами противопожарной безопасности и нормативами инсоляции, при этом расстояния (бытовые разрывы) между длинными сторонами среднеэтажных жилых зданий высотой 2-3 этажа должны быть **не менее 15 м**, а высотой 4 этажа – **не менее 20 м**, между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – **не менее 10 м**. В условиях реконструкции и в других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении нормативами инсоляции и освещенности и обеспечении непросматриваемости жилых помещений окно в окно.  Максимальное количество этажей – **8**.  Максимальный процент застройки – **35 %.** |
|  | Общежития | | Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектировании и в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.  Максимальное количество этажей – **8**.   1. Максимальный процент застройки **– 35%.** |
|  | Административно-деловые, офисные здания | | 1. Минимальный размер земельных участков - **0,1 га.** 2. Максимальный размер земельных участков **– 0,15 га.** 3. В зонах жилой застройки административные здания следует размещать по линии застройки, выходящей на красные линии квартала (микрорайона). 4. Максимальный процент застройки – **80%**. |
|  | Амбулаторно-поликлинические учреждения | | 1. Минимальный размер земельных участков – **0,3 га.** 2. Максимальный процент застройки – **80%**. 3. Максимальное количество этажей – **2**. |
|  | ФАП | | 1. Размер земельных участков - **0,2 га.** 2. Максимальный процент застройки – **80%**. 3. Максимальное количество этажей – **2**. |
|  | Аптеки | | 1. Минимальный размер земельных участков – **0,2 га.** 2. Максимальный размер земельных участков **– 0,3 га**. 3. Аптеки могут быть встроенными и встроенно-пристроенными. В сельских поселениях, как правило, при амбулатории, ФАП. Размещение аптек допускается по линии застройки, выходящей на красные линии. 4. Максимальный процент застройки – **80%.** |
|  | Объекты бытового обслуживания населения | | 1. Размеры земельных участков объектов бытового и коммунального обслуживания населения мощностью 10 – 50 рабочих мест в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования - **0,1 – 0,2 га** на 10 рабочих мест предприятий. 2. В жилой зоне допускается размещать объекты бытового обслуживания населения, не имеющие санитарно-защитной зоны, преимущественно встроенные и встроенно-пристроенные. 3. Максимальный процент застройки – **80%.** |
|  | Объекты общественного питания  до 150 посадочных мест | | 1. Максимальный размер земельных участков – **0,3 га**. 2. Максимальный процент застройки – **80%.** 3. Отдельно стоящие здания общественного питания 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. |
|  | Объекты розничной и мелкооптовой торговли до 250 м2 торговой площади | | 1. Минимальный размер земельных участков **0,08 га на 100 м2 торговой площади**. 2. Максимальный размер земельных участков – **0,2 га**. 3. Максимальное количество этажей – **2**. 4. Максимальный процент застройки земельных участков объектов розничной торговли – **80 %.** |
|  | Спортивные площадки | | 1. Удельные размеры площадок **2 м2/чел.** 2. Расстояние от окон жилых и общественных зданий – не менее **10-40 м** в зависимости от шумовых характеристик. |
|  | Гаражи и автостоянки | | 1. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать **25** **м2**, в случае примыкания стоянки к проезжей части – **22,5 м2**.   2. Земельные участки предназначены для хранения автотранспортных средств для личных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности. |
|  | Зеленые насаждения | | 1. Площадь озелененных территорий общего пользования на территории микрорайонов (кварталов) - **не менее 5 м2/чел.** |
|  | Подъезды, проезды | | 1. Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры определяются в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, с учетом противопожарных требований. |
|  | Объекты инженерно-технического обеспечения | | 1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, по заданию на проектирование. |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования** | | | |
|  | Площадки для отдыха детей | | 1. Удельные размеры площадок **0,7 м2/чел**. 2. Расстояние от окон жилых и общественных зданий – не менее **12 м.** |
|  | Площадки для отдыха взрослых | | 1. Удельные размеры площадок 0,1 м2/чел. 2. Расстояние от окон жилых и общественных зданий – не менее **10 м.** |
|  | Площадки для хозяйственных целей | | 1. Удельные размеры площадок **0,3 2/чел.** 2. Расстояние от площадок для мусоросборников до окон жилых и общественных зданий – **не менее 50 м, но не более 100 м.** |
|  | Складские объекты для обслуживания жилой зоны | | 1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, по заданию на проектирование. |
|  | Автостоянки гостевые | | Удельный размер территории для размещения гостевых автостоянок для обслуживания жителей жилого микрорайона составляет **2,0** **м2\чел**.  Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать **25** **м2**, в случае примыкания стоянки к проезжей части – **22,5 м2**. |
| **Условно разрешённые виды разрешённого использования** | | | |
|  | | Индивидуальное жилищное строительство | 1. Предельные размеры земельных участков:  * на освоенных с уплотнительной застройкой территориях: * минимальный– **0,04 га**; * максимальный– **0,15 га**. * на свободных периферийных территориях: * минимальный– **0,08 га**; * максимальный– **0,25 га**.  1. Максимальное количество этажей – **3**, включая все надземные этажи, в том числе технический, мансардный и цокольный, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на **2 м**. 2. Предельная высота жилых домов – **12 м.** 3. Максимальный процент застройки - **20%**. 4. Коэффициент плотности застройки – **0,4**. 5. От красной линии улиц расстояние до индивидуального жилого дома - не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее **3 м.**   В отдельных случаях допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки.   1. Противопожарные расстояния от индивидуальных жилых домов и хозяйственных построек (сараев, гаражей, бань, навесов) на земельном участке до жилых домов и хозяйственных построек на соседних земельных участках следует принимать в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. 2. Блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований. 3. Расстояние до границы соседнего земельного участка должно быть не менее:  * от индивидуального, усадебного, блокированного дома – **3 м**; * от постройки для содержания скота и птицы – **4 м**; * от других построек (бани, автостоянки и др.) – высоты строения (в верхней точке), но не менее **3 м**; * от стволов высокорослых деревьев – **4 м**; * от стволов среднерослых деревьев – **2 м**; * от кустарника – **1 м**.  1. Требования к ограждению земельных участков индивидуальных жилых домов:  * максимальная высота ограждений участков со стороны улиц - **1,8 м,** * на границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, имеющие просветы, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка и высотой не более 2,0 м (по согласованию со смежными землепользователями – сплошные, высотой не более 1,7 м); * характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле, имеющем просветы, как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц; * живые изгороди не должны выступать за границы земельных участков, иметь острые шипы и колючки со стороны главного фасада (главных фасадов) дома, примыкающих пешеходных дорожек и тротуаров.  1. Расстояние от трансформаторных подстанций до границ участков жилых домов – **не менее 10 м**. |
|  | | Малоэтажные (блокированные и секционные) жилые дома | 1. Предельные размеры земельных участков:  * минимальные размеры земельных участков – **0,04 га**; * максимальные размеры земельных участков **– 0,08 га**.  1. Максимальное количество этажей:   - блокированные жилые дома – **3**;  - секционные жилые дома - **4.**   1. От красной линии улиц расстояние до малоэтажного жилого дома - не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее **3 м**. 2. Расстояние от хозяйственных построек и автостоянок закрытого типа до красных линий улиц и проездов должно быть **не менее 5 м**. 3. Блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований. 4. Расстояние до границы соседнего земельного участка должно быть не менее:  * от малоэтажного жилого дома – **3** **м**; * от постройки для содержания скота и птицы – **4 м**; * от других построек (бани, автостоянки и др.) – высоты строения (в верхней точке), но **не менее 3 м**; * от стволов деревьев:   + высокорослых – **4 м**;   + среднерослых – **2 м**;   + от кустарника – **1 м**.  1. Максимальный процент застройки – **30 %.** 2. Максимальная высота ограждений земельных участков **- 1,8 м**. На границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, имеющие просветы, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка и высотой **не более 2,0 м** (по согласованию со смежными землепользователями – сплошные, высотой **не более 1,7 м**). |
|  | Ветлечебницы | | 1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектировании и в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. 2. Не допускается размещение ветлечебниц на внутриквартальной территории. 3. Максимальный процент застройки – **80%.** |
|  | Станции технического обслуживания, автомобильные мойки, мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей | | 1. Размеры земельных участков определяются по заданию на проектирование в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. 2. На территории жилой застройки допускается размещать только предприятия автосервиса с санитарно-защитной зоной не более **50 м** в отдельно стоящих зданиях, выходящих на красные линии магистральных улиц. 3. Максимальный процент застройки – **80%.** |
|  | Автозаправочные станции | |
|  | Промышленные предприятия и коммунально-складские объекты IV-V класса опасности | | 1. Размеры земельных участков, максимальная этажность, разрывы между зданиями и прочие предельные параметры определяются в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. 2. На территории жилой застройки допускается размещать только промышленные предприятия и коммунально-складские объекты не выше IV-V класса опасности в отдельно стоящих зданиях, выходящих на красные линии магистральных улиц. 3. Максимальный процент застройки – **60%** . |
|  | Объекты пожарной охраны | | 1. Минимальный размер земельных участков – **0,5 га.** 2. Максимальный размер земельных участков **– 2 га.** 3. Отступ от красной линии – **10** **м**, отступ от границ земельных участков жилых зданий и границ земельных участков общеобразовательных школ, дошкольных организаций и лечебных учреждений – **50 м**. 4. Максимальный процент застройки – **60 %.** |

## 

## Статья 3. Общественно-деловые зоны

1. Общественно-деловые зоны выделены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, административных, культовых зданий, объектов делового, финансового назначения, стоянок автомобильного транспорта, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.
2. Минимальные противопожарные расстояния, максимальное количество этажей зданий, строений и сооружений, а также иные параметры разрешённого строительства и реконструкции, не установленные в настоящих правилах, принимаются в соответствии с заданием на проектирование, действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

ОД1. Зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения

| **№** | **Вид разрешенного использования** | | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные**  **параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | | |
|  | Амбулаторно-поликлинические учреждения | 1. Минимальный размер земельных участков - **0,3 га.** 2. Здания амбулаторно-поликлинических учреждений 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. Максимальный процент застройки – **80%**. 4. Максимальное количество этажей – **2**. | |
|  | ФАП | 1. Размер земельных участков - **0,2 га.** 2. Здания фельдшерско-акушерских пунктов 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. Максимальный процент застройки – **80%**. 4. Максимальное количество этажей – **2**. | |
|  | Объекты социальной защиты населения | 1. Размеры земельных участков определяются заданием на проектирование. 2. Здания объектов социальной защиты 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. Максимальный процент застройки – **80%.** | |
|  | Аптеки | 1. Минимальный размер земельных участков – **0,2 га.** 2. Максимальный размер земельных участков **- 0,3 га**. 3. Аптеки могут быть встроенными и встроенно-пристроенными. В сельских поселениях, как правило, при амбулатории, ФАП. Размещение аптек допускается по линии застройки, выходящей на красные линии. 4. Максимальный процент застройки - **80%.** | |
|  | Здания кредитно-финансовых организаций | 1. Размеры земельного участка определяются заданием на проектирование. 2. Здания кредитно-финансовых организаций 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. Максимальный процент застройки – **80%** | |
|  | Отделения связи, почтовые отделения | 1. Минимальный размер земельных участков – **0,3 га.** 2. Максимальный размер земельных участков **– 0,45 га.** 3. Максимальный процент застройки – **80%.** | |
|  | Объекты культуры и искусства (клубы многоцелевого и специализированного назначения, учреждения по работе с молодежью) | 1. Размеры земельных участков определяются заданием на проектирование. 2. Здания объектов культуры и искусства 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. Максимальный процент застройки – **80%**. | |
|  | Закрытые спортивные сооружения | 1. Размеры земельных участков определяются заданием на проектирование. 2. Максимальный процент застройки – **80 %.** | |
|  | Объекты общественного питания  до 150 посадочных мест | 1. Максимальный размер земельных участков – **0,3 га**. 2. Максимальный процент застройки – **80%.** 3. Отдельно стоящие здания общественного питания 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. | |
|  | Объекты розничной торговли до 250 м2 торговой площади | 1. Минимальный размер земельных участков **0,08 га на 100 м2 торговой площади**. 2. Максимальный размер земельных участков – **0,2 га**. 3. Максимальное количество этажей – **3**. 4. Максимальный процент застройки земельных участков объектов розничной торговли – **80%.** 5. Отдельно стоящие объекты розничной торговли 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. | |
|  | Объекты оптовой и мелкооптовой торговли | 1. Размеры земельных участков определяются заданием на проектирование.   Максимальный процент застройки – **80%.** | |
|  | Рынки | 1. Размеры земельных участков розничного рынка (комплекса) следует принимать в зависимости от вместимости – **7 до 14 м2 на 1 м2** торговой площади. 2. С учетом обеспечения возможности рационального использования территории предельную торговую площадь рынка следует проектировать из расчета **24 м2** торговой площади на 1000 жителей. 3. Для граждан допускается организация сезонной торговли с лотков при обеспечении площади торгового места **не менее 1,5 м2**. 4. Торговые места могут проектироваться в крытом розничном рынке (здании, сооружении), а также на открытой площадке территории розничного рынка. 5. На розничном сельскохозяйственном рынке количество торговых мест для осуществления деятельности по продаже товаров товаропроизводителями устанавливается администрацией муниципального образования, но **не менее 50 %** от общего количества торговых мест. 6. Рекомендуется обеспечивать минимальную плотность застройки территории розничных рынков **не менее 50 %.** 7. Рынки должны быть обеспечены стоянками для временного хранения (парковки) автомобилей обслуживающего персонала и посетителей. | |
|  | Объекты бытового обслуживания населения | 1. Размеры земельных участков объектов бытового и коммунального обслуживания населения мощностью 10-50 рабочих мест в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования - **0,1-0,2 га** на 10 рабочих мест предприятий. 2. Максимальный процент застройки – **80%.** | |
|  | Административно-деловые, офисные здания | 1. Минимальный размер земельных участков – **0,1 га.** 2. Максимальный размер земельных участков**– 0,15 га.** 3. Здания административно-деловых учреждений 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. 4. Максимальный процент застройки – **80%**. | |
|  | Гостиницы | 1. Размеры земельных участков гостиниц при числе мест от 25 до 100 в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования - **55 м2 на 1 место**. 2. Здания гостиниц 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. Максимальный процент застройки – **80%.** 4. Максимальное количество этажей – **5.** 5. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, по заданию на проектирование. | |
|  | Культовые здания | 1. Размеры земельных участков храмов определяются заданием на проектирование. 2. Храмы рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии **3 м.** В условиях реконструкции существующей застройки это расстояние может быть сокращено. 3. Приходские храмы рекомендуется проектировать одноэтажными, одноэтажными с цокольным этажом или двухэтажными. 4. Возможно строительство встроенных и встроенно-пристроенных храмов. 5. Максимальный процент застройки – **80%**. | |
|  | Объекты инженерно-технического обеспечения | 1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. | |
|  | Пункт охраны общественного порядка |
|  | Зеленые насаждения | 1. Размеры земельных участков определяются заданием на проектирование. | |
|  | Общежития | Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектировании и в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.  Максимальное количество этажей – **8**.  Максимальный процент застройки **– 35%.** | |
|  | Автостоянки | 1. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать **25 м2**, в случае примыкания стоянки к проезжей части – **22,5 м2**. 2. Размеры земельных участков для многоэтажных автостоянок определяются в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. 3. Максимальное количество этажей – **5**. 4. Особенности размещения, число машино-мест и прочие параметры определяются по заданию на проектировании и действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. | |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования** | | | |
|  | Площадки для хозяйственных целей | | * 1. Удельные размеры площадок **0,3 м2/чел**.   2. Расстояние от площадок для мусоросборников до окон общественных зданий – **не менее 50 м, но не более 100 м.** |
|  | Зелёные насаждения | | 1. Параметры определяются заданием на проектирование. |
|  | Автостоянки приобъектные | | 1. Количество машино-мест в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования по заданием на проектирование. 2. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать **25 м2**, в случае примыкания стоянки к проезжей части – **22,5 м2**. |
| **Условно разрешённые виды разрешённого использования** | | | |
|  | Объекты пожарной охраны | | 1. Минимальный размер земельных участков – **0,5 га.** 2. Максимальный размер земельных участков **– 2 га.** 3. Отступ от красной линии – **10** **м**, отступ от границ земельных участков общеобразовательных школ, дошкольных организаций и лечебных учреждений – **50 м**. 4. Максимальный процент застройки – **60 %.** |
|  | Станции технического обслуживания, автомобильные мойки, мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей | | 1. Размеры земельных участков определяются по заданию на проектирование в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. 2. На территории жилой застройки допускается размещать только предприятия автосервиса с санитарно-защитной зоной не более **50 м** в отдельно стоящих зданиях, выходящих на красные линии магистральных улиц. 3. Максимальный процент застройки – **80%.** |
|  | Автозаправочные станции | |
|  | Промышленные предприятия и коммунально-складские организации | | 1. Размеры земельных участков, максимальная этажность, разрывы между зданиями и прочие предельные параметры определяются в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. 2. На территории жилой застройки допускается размещать только промышленные предприятия и коммунально-складские объекты не выше IV-V класса опасности в отдельно стоящих зданиях, выходящих на красные линии магистральных улиц. 3. Максимальный процент застройки – **60%** . |
|  | Объекты, связанные с обслуживанием предприятий | |

ОД2. Зона застройки объектами образования и воспитания

| **№** | **Вид разрешенного использования** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные**  **параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | |
|  | Общеобразовательные школы | 1. Размеры земельных участков общеобразовательных школ при вместимости до 400 мест в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования – **55 м2 на 1 место.** 2. Вновь проектируемые объекты начального и среднего общего образования следует размещать на отдельном участке с отступом от красной линии не менее чем на **25 м**. 3. Максимальное количество этажей – **3**, в условиях плотной застройки допускается 4 этажа. 4. Максимальный процент застройки – **40 %.** |
|  | Объекты детского дошкольного воспитания | 1. Размеры земельных участков в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования:  * при вместимости до 100 мест – **45 м2 на 1 место**; * при вместимости свыше 100 мест – **40 м2 на 1 место**.  1. Объекты дошкольного воспитания следует размещать с минимальным отступом от красных линий **10 м**, на участках, удалённых на **25 м** от магистральных улиц, коммунальных и промышленных предприятий, автостоянок. 2. Максимальное количество этажей – **2**. 3. Максимальный процент застройки – **40%.** |
|  | Объекты дополнительного образования детей | 1. Размеры земельных участков определяются заданием на проектирование. 2. Минимальный отступ от красной линии составляет **25 м**. 3. Максимальный процент застройки – **80%** |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования** | | |
|  | Площадки для отдыха детей | 1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектировании и в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. |
|  | Спортивные (физкультурные) площадки |
|  | Котельная |
|  | Зеленые насаждения | 1. Площадь озеленения территории должна составлять не менее **50%.** |
|  | Площадка для сбора мусора | 1. Расстояние от площадки для сбора мусора до здания детского дошкольного учреждения – **не менее 20 м**. Размеры площадки должны превышать площадь основания контейнеров на **1,0 м** во все стороны. 2. Расстояние от мусоросборников на участке общеобразовательных школ - не менее 25 м от окон и входа в столовую (буфет). |
|  | Объекты инженерно-технического обеспечения | 1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектировании и в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. |
|  | Автостоянки приобъектные | 1. Количество машино-мест в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования по заданием на проектирование, но не **менее 2.** 2. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать **25 м2**, в случае примыкания стоянки к проезжей части – **22,5 м2**. 3. Приобъектные стоянки дошкольных организаций и школ проектируются вне территории указанных учреждений на расстоянии от границ участка **не менее 25 м.** |
| **Условно разрешённые виды разрешённого использования – не установлены** | | |

ОД3. Зона обслуживания объектов производственной и предпринимательской деятельности

| **№** | **Вид разрешенного использования** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные**  **параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | |
|  | Объекты складского назначения различного профиля, в том числе торговые базы V класса опасности | 1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, по заданию на проектирование. 2. Максимальный процент застройки – **80%**. |
|  | Здания кредитно-финансовых организаций |
|  | Здания административных, административно-хозяйственных и общественных организаций |
|  | Пункты первой медицинской помощи |
|  | Объекты бытового обслуживания населения | 1. Размеры земельных участков объектов бытового и коммунального обслуживания населения мощностью 10-50 рабочих мест в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования - **0,1-0,2 га** на 10 рабочих мест предприятий. 2. Максимальный процент застройки – **80%.** |
|  | Объекты общественного питания  до 150 посадочных мест | 1. Максимальный размер земельных участков – **0,3 га**. 2. Максимальный процент застройки – **80%.** 3. Отдельно стоящие здания общественного питания 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. |
|  | Объекты розничной торговли до 250 м2 | 1. Минимальный размер земельных участков **0,08 га на 100 м2 торговой площади**. 2. Максимальный размер земельных участков – **0,2 га**. 3. Максимальное количество этажей – **3**. 4. Максимальный процент застройки земельных участков объектов розничной торговли – **80%.** 5. Отдельно стоящие объекты розничной торговли 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. |
|  | Объекты оптовой и мелкооптовой торговли | 1. Размеры земельных участков определяются заданием на проектирование. 2. Максимальный процент застройки – **80%.** |
|  | Станции технического обслуживания, автомобильные мойки, мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей | 1. Размеры земельных участков определяются по заданию на проектирование в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. 2. Максимальный процент застройки – **80%.** |
|  | Автозаправочные станции |
|  | Объекты транспортно-логистического назначения |
|  | Автостоянки, в том числе для хранения грузового транспорта | 1. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать **25 м2**, в случае примыкания стоянки к проезжей части – **22,5 м2**. 2. Размеры земельных участков для многоэтажных автостоянок определяются в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. 3. Максимальное количество этажей – **5**. 4. Особенности размещения, число машино-мест и прочие параметры определяются по заданию на проектировании и действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. 5. Площадь участка для стоянки грузового автомобиля – 40 м2 на 1 машино-место. |
|  | Объекты инженерно-технического обеспечения | 1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектировании и в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. |
|  | Объекты пожарной охраны | 1. Минимальный размер земельных участков – **0,5 га.** 2. Максимальный размер земельных участков **– 2 га.** 3. Отступ от красной линии – **10** **м**, отступ от границ земельных участков жилых зданий и границ земельных участков общеобразовательных школ, дошкольных организаций и лечебных учреждений – **50 м**. 4. Максимальный процент застройки – **60 %.** |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования** | | |
|  | Площадки для хозяйственных целей | 1. Удельные размеры площадок **0,3 м2/чел**.   2. Расстояние от площадок для мусоросборников до окон жилых и общественных зданий – **не менее 50 м, но не более 100 м.** |
|  | Закрытые спортивные сооружения | 1. Размеры земельных участков определяются заданием на проектирование. 2. Максимальный процент застройки – **80 %**. |
|  | Зелёные насаждения | 1. Параметры определяются заданием на проектирование. |
|  | Автостоянки приобъектные | 1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектировании и в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. |
|  | Объекты, технологически связанные с назначением основного вида использования | 1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектировании и в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. |
| **Условно разрешённые виды разрешённого использования – не установлены** | | |

ОД4. Зона размещения объектов физической культуры и спорта

| **№** | **Вид разрешенного использования** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные**  **параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | |
| 1. 4 | Физкультурно-спортивные сооружения | 1. Размеры земельных участков определяются заданием на проектирование. 2. Место размещения открытых плоскостных физкультурно-спортивных сооружений выбирается с учетом действующих требований санитарного законодательства и нормативной документации по планировке территории. 3. Для защиты от шума расстояния от открытых физкультурно-спортивных сооружений со стационарными трибунами до границы жилой застройки должны составлять, м:   - с трибунами вместимостью свыше 500 мест – **300;**  - с трибунами вместимостью свыше 100 до 500 мест – **100;**  - с трибунами вместимостью до 100 мест – **50**.   1. Максимальный процент застройки – **80 %.** |
|  | Закрытые спортивные сооружения | 1. Размеры земельных участков определяются заданием на проектирование. 2. Максимальный процент застройки – **80 %.** |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования** | | |
|  | Автостоянки приобъектные | 1. Количество машино-мест на приобъектных стоянках в соответствии с региональными норматива - 6 ед. на 100 мест спортивных сооружений. 2. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать **25 м2**, в случае примыкания стоянки к проезжей части – **22,5 м2**. |
|  | Объекты инженерно-технического обеспечения районного и местного значения | 1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектировании и в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. |
| **Условно разрешённые виды разрешённого использования** | | |
|  | Объекты общественного питания до 50 посадочных мест | 1. Минимальный размер земельных участков **0,2-0,25 га на 100 мест.** 2. Максимальный размер земельных участков **0,125 га**. 3. Максимальное количество этажей – **2.** 4. Отдельно стоящие объекты общественного питания следует размещать с отступом от красных линий. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании. 5. Максимальный процент застройки – **80%.** |
|  | Объекты розничной торговли до 250 м2 | 1. Минимальный размер земельных участков **0,08 га на 100 м2 торговой площади**. 2. Максимальный размер земельных участков – **0,2 га**. 3. Максимальное количество этажей – **2**. 4. Максимальный процент застройки земельных участков объектов розничной торговли – **80%.** |

## Статья 4. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур

П1. Зона размещения производственных и складских объектов III-V класса опасности

1. Территориальная зона предназначена для размещения производственных, коммунальных, складских объектов с размером санитарно-защитной зоны не выше 300 м, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.
2. Минимальные противопожарные расстояния, максимальное количество этажей зданий, строений и сооружений, а также иные параметры разрешённого строительства и реконструкции, не установленные в настоящих правилах, принимаются в соответствии с заданием на проектирование, действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

| **№** | **Вид разрешенного использования** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные**  **параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | |
|  | Промышленные предприятия и коммунально-складские объекты III-V класса опасности | 1. Нормативный размер земельного участка производственного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки, выраженной в процентах застройки. 2. Максимальный размер площадки производственного предприятия – **25 га**, группы предприятий – **200 га.** 3. Максимальный процент застройки определяется в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования. 4. Размер санитарно-защитной зоны:   - 300 м - для предприятий III класса опасности;  - 100 м – для предприятий IV класса опасности;  - 50 м – для предприятий V класса опасности. |
| 1. 6 | Административные здания | 1. Параметры административно-бытовых зданий в производственных зонах определяются по заданию на проектирование. 2. В производственных зонах допускается размещение только административных зданий, связанных с функционированием предприятия или обслуживанием персонала, а также зданий административно-складского назначения, связанные с работой предприятий. 3. Максимальный процент застройки – **80%.** |
|  | Ветлечебницы | 1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектировании и в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.   Максимальный процент застройки – **80%**. |
|  | Объекты бытового обслуживания | 1. Размеры земельных участков предприятий мощностью 10-50 рабочих мест в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования составляют **0,1-0,2 га на 10 рабочих мест.** 2. Максимальный процент застройки – **80%.** |
|  | Объекты пожарной охраны | 1. Минимальный размер земельных участков **0,5 га**. 2. Максимальный размер участка – **2 га**. 3. Максимальный процент застройки – **60 %.** |
|  | Станции технического обслуживания, автомобильные мойки, мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей | 1. Размеры земельных участков определяются по заданию на проектирование в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. 2. На территории жилой застройки допускается размещать только предприятия автосервиса с санитарно-защитной зоной не более **50 м** в отдельно стоящих зданиях, выходящих на красные линии магистральных улиц. 3. Максимальный процент застройки – **80%.** |
|  | Автозаправочные станции |
|  | Объекты инженерно-технического обеспечения | 1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектировании и в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования** | | |
|  | Зелёные насаждения | 1. Площадь участков, предназначенных для озеленения в пределах ограды предприятия в соответствии с СП 18.13330.2011 **-** не менее **3 м2** на одного работающего в наиболее многочисленной смене. Для предприятий с численностью работающих 300 человек и более на 1 га площадки предприятия площадь участков, предназначенных для озеленения, допускается уменьшать из расчета обеспечения установленного показателя плотности застройки. Предельный размер участков, предназначенных для озеленения, должен составлять от 10 до 15 % площади предприятия. |
|  | Здания и сооружения, технологически связанные с основным видом разрешенного использования | 1. Параметры определяются по заданию на проектирование. В производственных зонах допускается размещение только объектов, связанных с функционированием предприятия, обеспечением производственного процесса или обслуживанием персонала. |
|  | Пункты оказания первой медицинской помощи | 1. Параметры определяются по заданию на проектирование. В производственных зонах допускается размещение только объектов, связанных с функционированием предприятия, обеспечением производственного процесса или обслуживанием персонала. 2. На производственных территориях учреждения здравоохранения размещаются на территории промышленных предприятий и рассчитываются согласно СНиП 2.09.04-87\* «Административные и бытовые здания». 3. При списочной численности от 50 до 300 работающих на промышленном предприятии должен быть предусмотрен медицинский пункт. Площадь медицинского пункта следует принимать:   - **12 м2** – при списочной численности от 50 до 150 работающих;  - **18 м2** – при списочной численности от 151 до 300 работающих.   1. На предприятиях, где предусматривается возможность использования труда инвалидов, площадь медицинского пункта допускается увеличивать **на 3 м2**.   При списочной численности более 300 работающих должны предусматриваться фельдшерские или врачебные здравпункты. |
|  | Автостоянки для хранения грузовых автомобилей | 1. Размер участка на 1 машино-место – **40 м2**. |
|  | Автостоянки для хранения ведомственных легковых автомобилей | 1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектировании и в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. |
| **Условно разрешённые виды разрешённого использования** | | |
|  | Общежития | Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектировании и в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.  Максимальное количество этажей – **8**.  Максимальный процент застройки **– 35%.** |
|  | Гостиницы | 1. Размеры земельных участков гостиниц при числе мест от 25 до 100 в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования - **55 м2 на 1 место**. 2. Максимальный процент застройки – **30 %**. 3. Максимальное количество этажей – **8**. |
|  | Объекты общественного питания до 50 посадочных мест | 1. Минимальный размер земельных участков **0,2-0,25 га на 100 мест.** 2. Максимальный размер земельных участков **0,125 га**. 3. Максимальный процент застройки – **80%.** |
|  | Объекты розничной и мелкооптовой торговли до 250 м2 торговой площади | 1. Минимальный размер земельных участков **0,08 га на 100 м2 торговой площади**. 2. Максимальный размер земельных участков – **0,2 га**. 3. Максимальное количество этажей – **2**. 4. В данной зоне допускается размещать магазины товаров первой необходимости. 5. Максимальный процент застройки – **80%.** |
|  | Рынки промышленных товаров | 1. Размеры земельных участков гостиниц при числе мест от 25 до 100 в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования - **55 м2 на 1 место**. 2. Рекомендуемая минимальная плотность застройки территории розничного рынка – 50 %. 3. На территории рынков для торговли и оказания прочих услуг должны использоваться капитальные здания, строения, сооружения. 4. На территории производственной зоны допускается размещать рынки только промышленных товаров. |

### П2. Зона размещения производственных и складских объектов IV-V класса опасности

1. Территориальная зона предназначена для размещения производственных объектов IV-V класса опасности согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 с размером санитарно-защитной зоны не выше 100 м, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.
2. Минимальные противопожарные расстояния, максимальное количество этажей зданий, строений и сооружений, а также иные параметры разрешённого строительства и реконструкции, не установленные в настоящих правилах, принимаются в соответствии с заданием на проектирование, действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

| **№** | **Вид разрешенного использования** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные**  **параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | |
|  | Промышленные предприятия и коммунально-складские объекты IV-V класса опасности | 1. Нормативный размер земельного участка производственного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки, выраженной в процентах застройки. 2. Максимальный процент застройки определяется в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. 3. Размер санитарно-защитной зоны:   - 100 м – для предприятий IV класса опасности;  - 50 м – для предприятий V класса опасности. |
| 1. 6 | Административные здания | 1. Параметры административно-бытовых зданий в производственных зонах определяются по заданию на проектирование. 2. В производственных зонах допускается размещение только административных зданий, связанных с функционированием предприятия или обслуживанием персонала, а также зданий административно-складского назначения, связанные с работой предприятий. 3. Максимальный процент застройки – **80%.** |
|  | Ветлечебницы | 1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектировании и в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. 2. Максимальный процент застройки – **80%**. |
|  | Объекты бытового обслуживания | 1. Размеры земельных участков предприятий мощностью 10-50 рабочих мест в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования составляют **0,1-0,2 га на 10 рабочих мест.** 2. Максимальный процент застройки – **80%.** |
|  | Объекты пожарной охраны | 1. Минимальный размер земельных участков **0,5 га**. 2. Максимальный размер участка – **2 га**. 3. Максимальный процент застройки – **60 %.** |
|  | Станции технического обслуживания, автомобильные мойки, мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей | 1. Размеры земельных участков определяются по заданию на проектирование в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. 2. На территории жилой застройки допускается размещать только предприятия автосервиса с санитарно-защитной зоной не более **50 м** в отдельно стоящих зданиях, выходящих на красные линии магистральных улиц. 3. Максимальный процент застройки – **80%.** |
|  | Автозаправочные станции |
|  | Объекты инженерно-технического обеспечения | 1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектировании и в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования** | | |
|  | Зелёные насаждения | 1. Площадь участков, предназначенных для озеленения в пределах ограды предприятия в соответствии с СП 18.13330.2011 **-** не менее **3 м2** на одного работающего в наиболее многочисленной смене. Для предприятий с численностью работающих 300 человек и более на 1 га площадки предприятия площадь участков, предназначенных для озеленения, допускается уменьшать из расчета обеспечения установленного показателя плотности застройки. 2. Предельный размер участков, предназначенных для озеленения, должен составлять **от 10 до 15 %** площади предприятия. |
|  | Здания и сооружения, технологически связанные с основным видом разрешенного использования | 1. Параметры определяются по заданию на проектирование. В производственных зонах допускается размещение только объектов, связанных с функционированием предприятия, обеспечением производственного процесса или обслуживанием персонала. |
|  | Пункты оказания первой медицинской помощи | 1. На производственных территориях учреждения здравоохранения размещаются на территории промышленных предприятий и рассчитываются согласно СНиП 2.09.04-87\* «Административные и бытовые здания». 2. При списочной численности от 50 до 300 работающих на промышленном предприятии должен быть предусмотрен медицинский пункт. Площадь медицинского пункта следует принимать:   - **12 м2** – при списочной численности от 50 до 150 работающих;  - **18 м2** – при списочной численности от 151 до 300 работающих.   1. На предприятиях, где предусматривается возможность использования труда инвалидов, площадь медицинского пункта допускается увеличивать **на 3 м2**. 2. При списочной численности более 300 работающих должны предусматриваться фельдшерские или врачебные здравпункты. |
|  | Автостоянки для хранения грузовых автомобилей | 1. Размер участка на 1 машино-место – **40 м2**. |
|  | Автостоянки для хранения ведомственных легковых автомобилей | 1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектировании и в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. |
| **Условно разрешённые виды разрешённого использования** | | |
|  | Общежития | Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектировании и в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.  Максимальное количество этажей – **8**.  Максимальный процент застройки **– 35%.** |
|  | Гостиницы | 1. Размеры земельных участков гостиниц при числе мест от 25 до 100 в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования - **55 м2 на 1 место**. 2. Максимальный процент застройки – **30 %**.   Максимальное количество этажей – **8**. |
|  | Объекты общественного питания до 50 посадочных мест | 1. Минимальный размер земельных участков **0,2-0,25 га на 100 мест.** 2. Максимальный размер земельных участков **0,125 га**. 3. Максимальный процент застройки – **80%.** |
|  | Объекты розничной и мелкооптовой торговли до 250 м2 торговой площади | 1. Минимальный размер земельных участков **0,08 га на 100 м2 торговой площади**. 2. Максимальный размер земельных участков – **0,2 га**. 3. Максимальное количество этажей – **2**. 4. В данной зоне допускается размещать магазины товаров первой необходимости. 5. Максимальный процент застройки – **80%.** |
|  | Рынки промышленных товаров | 1. Размеры земельных участков розничного рынка (комплекса) следует принимать в зависимости от вместимости – 7 до 14 м2 на 1 м2 торговой площади. 2. Рекомендуемая минимальная плотность застройки территории розничного рынка – 50 %. 3. На территории рынков для торговли и оказания прочих услуг должны использоваться капитальные здания, строения, сооружения. 4. На территории производственной зоны допускается размещать рынки только промышленных товаров. |

П3. Складская зона для обслуживания среднеэтажной жилой застройки

1. Территориальная зона выделена для размещения объектов, необходимых для обслуживания среднеэтажной жилой застройки - строения, сооружения, используемые для хранения сельскохозяйственной продукции и сельскохозяйственного инвентаря населения, проживающего в многоквартирных среднеэтажных жилых домах, огороды.
2. Минимальные противопожарные расстояния, максимальное количество этажей зданий, строений и сооружений, а также иные параметры разрешённого строительства и реконструкции, не установленные в настоящих правилах, принимаются в соответствии с заданием на проектирование, действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

| **№** | **Вид разрешенного использования** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные**  **параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | |
|  | Огороды | 1. Размеры земельных участков в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования:  * минимальный – **0,01 га;** * максимальный – **0,10 га**. |
|  | Хозяйственные постройки | 1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектировании и в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. |
|  | Объекты пожарной охраны | 1. Минимальный размер земельных участков – **0,5 га.** 2. Максимальный размер земельных участков **– 2 га.** 3. Отступ от красной линии – **10** **м**, отступ от границ земельных участков жилых зданий и границ земельных участков общеобразовательных школ, дошкольных организаций и лечебных учреждений – **50 м**. 4. Максимальный процент застройки – **60 %.** |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования** | | |
|  | Площадки для хозяйственных целей | 1. Особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектировании в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. |
|  | Автостоянки для хранения сельскохозяйственной техники |
|  | Гаражи, автостоянки |
| **Условно разрешённые виды разрешённого использования – не установлены** | | |

И. Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры

1. Территориальная зона предназначена для размещения объектов инженерной инфраструктуры, а также для установления санитарно-защитных зон и зон санитарной охраны таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов и санитарных норм.
2. Минимальные противопожарные расстояния, максимальное количество этажей зданий, строений и сооружений, а также иные параметры разрешённого строительства и реконструкции, не установленные в настоящих правилах, принимаются в соответствии с заданием на проектирование, действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

| **№** | **Вид разрешенного использования** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные**  **параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | |
|  | Головные инженерные сооружения (водозаборные сооружения, водонапорные башни, канализационные очистные сооружения, канализационные насосные станции, котельные, электроподстанции, трансформаторные подстанции, газораспределительные станции) | 1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектировании и в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования** | | |
|  | Здания и сооружения, технологически связанные с основным видом разрешенного использования; | 1. Параметры определяются по заданию на проектирование. В производственных зонах допускается размещение только объектов, связанных с функционированием предприятия, обеспечением производственного процесса или обслуживанием персонала. |
| **Условно разрешённые виды разрешённого использования – не установлены** | | |

Т. Зона размещения объектов транспортной инфраструктуры

1. Территориальная зона предназначена для размещения объектов транспортной инфраструктуры, а также для установления санитарно-защитных зон, санитарных разрывов таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов и санитарных норм.
2. Минимальные противопожарные расстояния, максимальное количество этажей зданий, строений и сооружений, а также иные параметры разрешённого строительства и реконструкции, не установленные в настоящих правилах, принимаются в соответствии с заданием на проектирование, действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

| **№** | **Вид разрешенного использования** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные**  **параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | |
|  | Автобазы | 1. Параметры определяются по заданию на проектирование. В производственных зонах допускается размещение только объектов, связанных с функционированием предприятия, обеспечением производственного процесса или обслуживанием персонала. |
|  | Автотранспортные предприятия |
|  | Авторемонтные и автосервисные предприятия |
|  | Мойки |
|  | Автозаправочные станции |
|  | Гаражные кооперативы |
|  | Автостоянки для хранения грузового транспорта и сельскохозяйственной техники |
|  | Автостоянки для хранения легкового транспорта |
|  | Объекты транспортно-логистического назначения (склады, транспортно-логистические терминалы, притрассовые объекты общественно-делового обслуживания) |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования** | | |
|  | Площадки для хозяйственных целей | 1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектировании и в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. |
|  | Зелёные насаждения |
|  | Здания и сооружения, технологически связанные с основным видом разрешенного использования |
| **Условно разрешенные виды разрешенного использования** | | |
| 1. | Объекты розничной торговли до 250 м2 торговой площади | 1. Минимальный размер земельных участков **0,08 га на 100 м2 торговой площади**. 2. Максимальный размер земельных участков – **0,2 га**. 3. Максимальный процент застройки – **80%**. 4. Максимальное количество этажей – **2** |
| 2. | Объекты общественного питания до 50 посадочных мест | 1. Минимальный размер земельных участков **0,2-0,25 га на 100 мест.** 2. Максимальный размер земельных участков **0,125 га**. 3. Максимальный процент застройки – **80%**. |

## 

## Статья 5. Зоны сельскохозяйственного использования

СХ1. Зона размещения объектов сельскохозяйственного производства

1. Территориальная зона включает зоны, занятые объектами сельскохозяйственного производства, предназначенными для ведения сельского хозяйства.
2. Минимальные противопожарные расстояния, максимальное количество этажей зданий, строений и сооружений, а также иные параметры разрешённого строительства и реконструкции, не установленные в настоящих правилах, принимаются в соответствии с заданием на проектирование, действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

| **№** | **Вид разрешенного использования** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные**  **параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | |
|  | Сельскохозяйственные предприятия по переработке сельскохозяйственной продукции и развитию животноводства | 1. Площадь земельного участкадля размещения сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений определяется по заданию на проектирование в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования (с учетом норматива минимальной плотности застройки). 2. Минимальные плотности застройки территории сельскохозяйственных предприятий определяются согласно СНиП II-97-76 «Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий» в зависимости от специализации предприятия. 3. Размеры санитарно-защитных зон определяются согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. |
|  | Крестьянские (фермерские) хозяйства | 1. Для создания фермерского хозяйства и осуществления его деятельности могут предоставляться и приобретаться земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения. 2. Предельные размеры таких земельных участков установлены Законом Ленинградской области от 29.10.2003 № 83-оз «О предельных размерах земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и максимальном размере общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство» и составляют:   - минимальный – **1 га**;  - максимальный – **50 га**. |
|  | Объекты пожарной охраны | 1. Минимальный размер земельных участков **0,5 га.** 2. Максимальный размер земельных участков **2 га**. 3. Максимальный процент застройки – **60 %.** 4. Пожарные депо, обслуживающие территории сельскохозяйственных предприятий, проектируются в соответствии с требованиями главы 17 Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности». 5. Пожарные депо проектируются на земельных участках, имеющих выезды на дороги общей сети без пересечения скотопрогонов. 6. Место расположения пожарного депо следует выбирать с учетом времени прибытия первого подразделения к месту вызова в населенном пункте, установленного статьей 76 Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», и радиуса обслуживания предприятий с преобладающими в них производствами категорий: А, Б и В – 2 км, Г и Д – 4 км. 7. В случае превышения указанного радиуса на площадках сельскохозяйственных предприятий необходимо предусматривать пожарный пост на 1 автомобиль. Пожарный пост допускается встраивать в производственные или вспомогательные здания. |
|  | Объекты инженерно-технического обеспечения | 1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектировании и в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования** | | |
|  | Площадки для хозяйственных целей | 1. Расстояние от площадок для мусоросборников до окон жилых и общественных зданий – **не менее 50 м, но не более 100 м.** |
|  | Автостоянки приобъектные | 1. Площадки для стоянки автотранспорта, принадлежащего гражданам, следует предусматривать: на расчетный период – **2 автомобиля**, на перспективу – **7 автомобилей на 100 работающих** в двух смежных сменах. 2. Размеры земельных участков указанных площадок следует принимать из расчета **25 м2** на 1 автомобиль. |
|  | Зеленые насаждения | 1. Площадь участков, предназначенных для озеленения, должна составлять **не менее 15 %** площади сельскохозяйственных предприятий, а при плотности застройки **более 50 % – не менее 10 %.** |
| **Условно разрешённые виды разрешённого использования – не установлены** | | |

СХ2. Зона размещения садоводств и дачных хозяйств

1. Территориальная зона выделена для размещения садовых, огородных и дачных земельных участков.

*Садовый земельный участок* - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений);

*Огородный земельный участок* -земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля (с правом или без права возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений в зависимости от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории);

*Дачный земельный участок* - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им в целях отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля).

1. Минимальные противопожарные расстояния, максимальное количество этажей зданий, строений и сооружений, а также иные параметры разрешённого строительства и реконструкции, не установленные в настоящих правилах, принимаются в соответствии с заданием на проектирование, действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

| **№** | **Вид разрешенного использования** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные**  **параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | |
|  | Садоводство | 1. Размеры земельных участков в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования:  * для садоводства: минимальный размер - **0,05 га**, максимальный размер - **0,12 га**; * для дачного строительства: минимальный размер - **0,05 га**, максимальный размер - **0,20 га**; * для огородничества: минимальный – **0,01**, максимальный – **0,10**.  1. На садовом земельном участке могут возводиться жилое строение, хозяйственные строения и сооружения. 2. На дачном земельном участке могут возводиться жилое строение или жилой дом, хозяйственных строений и сооружений. 3. Возможность возведения на огородном земельном участке некапитального жилого строения, а также хозяйственных строений и сооружений определяется градостроительным регламентом территории. Возведение на огородном земельном участке капитальных зданий и сооружений запрещено. 4. Допускается группировать и блокировать строения, жилые дома на двух соседних участках при однорядной застройке и на четырех соседних участках при двухрядной застройке. 5. Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями в пределах одного индивидуального земельного участка не нормируются. 6. Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями, расположенными на соседних индивидуальных земельных участках, а также между крайними строениями в группе (при группировке или блокировке) устанавливаются в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности». 7. Жилое строение, жилой дом должны отстоять от красной линии улиц не менее чем на **5 м**, от красной линии проездов − не менее чем на **3 м**. При этом между домами, расположенными на противоположных сторонах проезда, должны быть учтены противопожарные расстояния. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м. 8. Минимальные расстояния до границы соседнего индивидуального земельного участка по санитарно-бытовым условиям должны быть, м:   - от жилого строения, жилого дома − **3**;  - от постройки для содержания мелкого скота и птицы − **4**;  - от других построек − **1**;  - от стволов деревьев:  - высокорослых − **4**;  - среднерослых − **2**;  - от кустарника − **1**.   1. 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.). 2. При возведении на садовом, огородном, дачном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии **1 м** от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок. 3. Минимальные расстояния между строениями и сооружениями по санитарно-бытовым условиям должны быть, м:   - от жилого строения, жилого дома и погреба до уборной и постройки для содержания мелкого скота и птицы − по таблице 21 настоящих нормативов;  - до душа, бани (сауны) − **8**;  - от шахтного колодца до уборной и компостного устройства в зависимости от направления движения грунтовых вод − **50** (при соответствующем гидрогеологическом обосновании может быть увеличено).   1. Указанные расстояния должны соблюдаться как между строениями и сооружениями на одном участке, так и между строениями и сооружениями, расположенными на смежных участках. 2. В случае примыкания хозяйственных построек к жилому строению, жилому дому помещения для мелкого скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе **7 м** от входа в дом. 3. В этих случаях расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки. 4. Индивидуальные земельные участки, как правило, должны быть ограждены. Ограждения с целью минимального затенения территории соседних участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой **1,5 м**. Допускается устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов по решению общего собрания членов садоводческого, огороднического, дачного объединения. |
|  | Дачное строительство |
|  | Огородничество |
|  | Сторожка с правлением объединения | 1. Удельные размеры земельных участков, на территории садоводческих, дачных объединений с числом участков:  * от 15 до 100 составляют 1 – **0,7 м2** на 1 садовый участок, * от 101 до 300 составляют **0,7-0,5 м2** на 1 садовый участок, * от 301 и более составляют **0,4 м2** на 1 садовый участок. |
|  | Магазин смешанной торговли | 1. Удельные размеры земельных участков, на территории садоводческих, дачных объединений с числом участков:  * от 15 до 100 составляют **2-0,5 м2** на 1 садовый участок, * от 101 до 300 составляют **0,5-0,2 м2** на 1 садовый участок, * от 301 и более составляют **0,2 м2 и менее** на 1 садовый участок.  1. Максимальный процент застройки – **80%.** 2. Максимальное количество этажей – **1**. |
|  | Здания и сооружения для хранения средств пожаротушения | 1. Удельные размеры земельных участков, на территории садоводческих, дачных объединений с числом участков:  * от 15 до 100 составляют **0,5 м2** на 1 садовый участок, * от 101 до 300 составляют **0,4 м2** на 1 садовый участок, * от 301 и более составляют **0,35 м2** на 1 садовый участок. |
|  | Площадки для мусоросборников | 1. Удельные размеры земельных участков, на территории садоводческих, дачных объединений составляют **0,1 м2** на 1 садовый участок. 2. Для сбора твердых бытовых отходов на территории общего пользования проектируются площадки контейнеров для мусора. 3. Площадки для мусорных контейнеров размещаются на расстоянии **не менее 20** и **не более 100 м** от границ садовых участков. |
|  | Площадка для стоянки автомобилей при въезде на территорию объединения | 1. Удельные размеры земельных участков, на территории садоводческих, дачных объединений с числом участков:  * от 15 до 100 составляют **0,9 м2** на 1 садовый участок, * от 101 до 300 составляют **0,9-0,4 м**2 на 1 садовый участок, * от 301 и более составляют **0,4 м2****и менее** на 1 садовый участок.  1. Размеры земельных участков указанных площадок следует принимать из расчета **25 м2** на 1 автомобиль. 2. Стоянки для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к жилому строению, жилому дому и хозяйственным строениям. |
|  | Объекты инженерно-технического обеспечения | Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, по заданию на проектирование. |
|  | Опорные пункты охраны общественного порядка |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования** | | |
|  | Хозяйственные постройки, бани, автостоянки | 1. Предельная высота построек **– 5 м.** 2. Расстояние до границы соседнего земельного участка должно быть не менее:  * от постройки для содержания скота и птицы – **4 м**; * от других построек (бани, автостоянки и др.) – высоты строения (в верхней точке), но **не менее 3 м**; * от стволов деревьев:   + высокорослых – **4 м**;   + среднерослых – **2 м**;   + от кустарника – **1 м**.  1. Расстояние от хозяйственных построек и автостоянок закрытого типа до красных линий улиц и проездов должно быть не менее **5 м.** |
| **Условно разрешённые виды разрешённого использования** | | |
|  | Рынки сельскохозяйственные | 1. В данной зоне допускается размещение сельскохозяйственных рынков. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектировании и в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. 2. На розничном сельскохозяйственном рынке количество торговых мест для осуществления деятельности по продаже товаров товаропроизводителями устанавливается администрацией муниципального образования, но **не менее 50 %** от общего количества торговых мест. |

СХ3. Зона размещения крестьянских (фермерских) хозяйств

1. Зона размещения крестьянских фермерских хозяйств выделена для осуществляющих производственной и иной хозяйственной деятельности (производства, переработки, хранения, транспортировки и реализации сельскохозяйственной продукции).
2. Минимальные противопожарные расстояния, Максимальное количество этажей зданий, строений и сооружений, а также иные параметры разрешённого строительства и реконструкции, не установленные в настоящих правилах, принимаются в соответствии с заданием на проектирование, действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

| **№** | **Вид разрешенного использования** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные**  **параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | |
|  | Крестьянское (фермерское) хозяйство | 1. Для создания фермерского хозяйства и осуществления его деятельности могут предоставляться и приобретаться земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения. 2. Предельные размеры таких земельных участков установлены Законом Ленинградской области от 29.10.2003 № 83-оз «О предельных размерах земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и максимальном размере общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство» и составляют:   - минимальный – **1 га**;  - максимальный – **50 га**. |
|  | Хозяйственные постройки | 1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. |
|  | Объекты пожарной охраны | 1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектировании и в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. |
|  | Объекты инженерно-технического обеспечения |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования** | | |
|  | Площадки для хозяйственных целей | 1. Удельные размеры площадок **0,3 м2/чел**. 2. Расстояние от площадок для мусоросборников до окон жилых и общественных зданий – **не менее 50 м, но не более 100 м.** |
|  | Площадки для хранения сельскохозяйственной техники | 1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. |
| **Условно разрешённые виды разрешённого использования – не установлены** | | |

СХ4. Зона ведения личного подсобного хозяйства

1. Территориальная зона включает зоны ведения личных подсобных хозяйств в границах населенных пунктов. Приусадебный земельный участок используется для производства и переработки сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.
2. Минимальные противопожарные расстояния, максимальная этажность зданий, строений и сооружений, а также иные параметры разрешённого строительства и реконструкции, не установленные в настоящих правилах, принимаются в соответствии с заданием на проектирование, действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

| **№** | **Вид разрешенного использования** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные**  **параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | |
|  | Личные подсобные хозяйства в границах населенных пунктов (придомовой (приквартирный) земельный участок) | 1. Предельные размеры земельных участков:  * на освоенных с уплотнительной застройкой территориях: * минимальный– **0,05 га**; * максимальный– **0,15 га**. * на свободных периферийных территориях: * минимальный– **0,08 га**; * максимальный– **0,25 га**.  1. Приусадебный земельный участок используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов. 2. Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать только к жилым домам 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. 3. Пасеки (ульи) размещаются на расстоянии **не менее 10 м** от границ соседнего земельного участка и **не менее 50 м** от жилых помещений. Территория пасеки (ульев) должна иметь сплошное ограждение высотой **не менее 2 м**. 4. Размещение ульев на земельных участках на расстоянии **менее 10 м** от границы соседнего земельного участка допускается:  * при размещении ульев на высоте **не менее 2 м**; * с отделением их зданием, строением, сооружением, густым кустарником высотой **не** **менее 2 м**.   1. Минимальное расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, по санитарным и бытовым условиям - **6 метров**.  1. Минимальное расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки:  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | Нормативный разрыв, м | Поголовье (шт.), не более | | | | | | | | свиньи | коровы, бычки | овцы, козы | кролики - матки | птица | лошади | нутрии, песцы | | 10 | 5 | 5 | 10 | 10 | 30 | 5 | 5 | | 20 | 8 | 8 | 15 | 20 | 45 | 8 | 8 | | 30 | 10 | 10 | 20 | 30 | 60 | 10 | 10 | | 40 | 15 | 15 | 25 | 40 | 75 | 15 | 15 |  1. Максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство - **0,99 га** |
|  | Огородничество | 1. Размеры земельных участков в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования:  * минимальный – **0,01 га;** * максимальный – **0,10 га**. |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования** | | |
|  | Производственные, бытовые и иные здания, строения, сооружения | 1. Размещение производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений осуществляется в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными и иными правилами. |
|  | Объекты инженерно-технического обеспечения | 1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектировании и в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. |
| **Условно разрешённые виды разрешённого использования – не установлены** | | |

**СХ5. Зона многофункционального сельскохозяйственного использования**

1. Зона выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства на территориях, занятых объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства.
2. Минимальные противопожарные расстояния, максимальная этажность зданий, строений и сооружений, а также иные параметры разрешённого строительства и реконструкции, не установленные в настоящих правилах, принимаются в соответствии с заданием на проектирование, действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

| **№** | **Вид разрешенного использования** | | | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные**  **параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | | | |
|  | Садоводство | | | 1. Размеры земельных участков в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования:  * для садоводства: минимальный размер - **0,05 га**, максимальный размер - **0,12 га**; * для дачного строительства: минимальный размер - **0,05 га**, максимальный размер - **0,20 га**; * для огородничества: минимальный – **0,01**, максимальный – **0,10**.  1. На садовом земельном участке могут возводиться жилое строение, хозяйственные строения и сооружения. 2. На дачном земельном участке могут возводиться жилое строение или жилой дом, хозяйственных строений и сооружений. 3. Возможность возведения на огородном земельном участке некапитального жилого строения, а также хозяйственных строений и сооружений определяется градостроительным регламентом территории. Возведение на огородном земельном участке капитальных зданий и сооружений запрещено. 4. Допускается группировать и блокировать строения, жилые дома на двух соседних участках при однорядной застройке и на четырех соседних участках при двухрядной застройке. 5. Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями в пределах одного индивидуального земельного участка не нормируются. 6. Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями, расположенными на соседних индивидуальных земельных участках, а также между крайними строениями в группе (при группировке или блокировке) устанавливаются в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности». 7. Жилое строение, жилой дом должны отстоять от красной линии улиц не менее чем на **5 м**, от красной линии проездов − не менее чем на **3 м**. При этом между домами, расположенными на противоположных сторонах проезда, должны быть учтены противопожарные расстояния. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м. 8. Минимальные расстояния до границы соседнего индивидуального земельного участка по санитарно-бытовым условиям должны быть, м:   - от жилого строения, жилого дома − **3**;  - от постройки для содержания мелкого скота и птицы − **4**;  - от других построек − **1**;  - от стволов деревьев:  - высокорослых − **4**;  - среднерослых − **2**;  - от кустарника − **1**.   1. 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.). 2. При возведении на садовом, огородном, дачном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии **1 м** от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок. 3. Минимальные расстояния между строениями и сооружениями по санитарно-бытовым условиям должны быть, м:   - от жилого строения, жилого дома и погреба до уборной и постройки для содержания мелкого скота и птицы − по таблице 21 настоящих нормативов;  - до душа, бани (сауны) − **8**;  - от шахтного колодца до уборной и компостного устройства в зависимости от направления движения грунтовых вод − **50** (при соответствующем гидрогеологическом обосновании может быть увеличено).   1. Указанные расстояния должны соблюдаться как между строениями и сооружениями на одном участке, так и между строениями и сооружениями, расположенными на смежных участках. 2. В случае примыкания хозяйственных построек к жилому строению, жилому дому помещения для мелкого скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе **7 м** от входа в дом. 3. В этих случаях расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки. 4. Индивидуальные земельные участки, как правило, должны быть ограждены. Ограждения с целью минимального затенения территории соседних участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой **1,5 м**. Допускается устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов по решению общего собрания членов садоводческого, огороднического, дачного объединения. |
|  | Дачное строительство | | |
|  | Огородничество | | |
|  |  | | |
|  | Крестьянское (фермерское) хозяйство | | | 1. Для создания фермерского хозяйства и осуществления его деятельности могут предоставляться и приобретаться земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения. 2. Предельные размеры таких земельных участков установлены Законом Ленинградской области от 29.10.2003 № 83-оз «О предельных размерах земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и максимальном размере общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство» и составляют:   - минимальный – **1 га**;  - максимальный – **50 га**. |
|  | Личное подсобное хозяйство | | | 1. Предельные размеры земельных участков:  * на освоенных с уплотнительной застройкой территориях: * минимальный– **0,05 га**; * максимальный– **0,15 га**. * на свободных периферийных территориях: * минимальный– **0,08 га**; * максимальный– **0,25 га**.  1. Приусадебный земельный участок используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов. 2. Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать только к жилым домам 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. 3. Пасеки (ульи) размещаются на расстоянии **не менее 10 м** от границ соседнего земельного участка и **не менее 50 м** от жилых помещений. Территория пасеки (ульев) должна иметь сплошное ограждение высотой **не менее 2 м**. 4. Размещение ульев на земельных участках на расстоянии **менее 10 м** от границы соседнего земельного участка допускается:  * при размещении ульев на высоте **не менее 2 м**; * с отделением их зданием, строением, сооружением, густым кустарником высотой **не** **менее 2 м**.   1. Минимальное расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, по санитарным и бытовым условиям - **6 метров**.  1. Минимальное расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки:  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | Нормативный разрыв, м | Поголовье (шт.), не более | | | | | | | | свиньи | коровы, бычки | овцы, козы | кролики - матки | птица | лошади | нутрии, песцы | | 10 | 5 | 5 | 10 | 10 | 30 | 5 | 5 | | 20 | 8 | 8 | 15 | 20 | 45 | 8 | 8 | | 30 | 10 | 10 | 20 | 30 | 60 | 10 | 10 | | 40 | 15 | 15 | 25 | 40 | 75 | 15 | 15 |  1. Максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство - **0,99 га.** |
|  | Сторожка с правлением объединения | | | 1. Удельные размеры земельных участков, на территории садоводческих, дачных объединений с числом участков:  * от 15 до 100 составляют 1 – **0,7 м2** на 1 садовый участок, * от 101 до 300 составляют **0,7-0,5 м2** на 1 садовый участок, * от 301 и более составляют **0,4 м2** на 1 садовый участок. |
|  | Магазин смешанной торговли | | | 1. Удельные размеры земельных участков, на территории садоводческих, дачных объединений с числом участков:  * от 15 до 100 составляют **2-0,5 м2** на 1 садовый участок, * от 101 до 300 составляют **0,5-0,2 м2** на 1 садовый участок, * от 301 и более составляют **0,2 м2 и менее** на 1 садовый участок.  1. Максимальный процент застройки – **80%.** 2. Максимальное количество этажей – **1**. |
|  | Здания и сооружения для хранения средств пожаротушения | | | 1. Удельные размеры земельных участков, на территории садоводческих, дачных объединений с числом участков:  * от 15 до 100 составляют **0,5 м2** на 1 садовый участок, * от 101 до 300 составляют **0,4 м2** на 1 садовый участок, * от 301 и более составляют **0,35 м2** на 1 садовый участок. |
|  | Площадки для мусоросборников | | | 1. Удельные размеры земельных участков, на территории садоводческих, дачных объединений составляют **0,1 м2** на 1 садовый участок. 2. Для сбора твердых бытовых отходов на территории общего пользования проектируются площадки контейнеров для мусора. 3. Площадки для мусорных контейнеров размещаются на расстоянии **не менее 20** и **не более 100 м** от границ садовых участков. |
|  | Площадка для стоянки автомобилей при въезде на территорию объединения | | | 1. Удельные размеры земельных участков, на территории садоводческих, дачных объединений с числом участков:  * от 15 до 100 составляют **0,9 м2** на 1 садовый участок, * от 101 до 300 составляют **0,9-0,4 м**2 на 1 садовый участок, * от 301 и более составляют **0,4 м2****и менее** на 1 садовый участок.  1. Размеры земельных участков указанных площадок следует принимать из расчета **25 м2** на 1 автомобиль. 2. Стоянки для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к жилому строению, жилому дому и хозяйственным строениям. |
| 1. 8. | Объекты инженерно-технического обеспечения | | | 1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектировании и в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования** | | | | |
|  | Хозяйственные постройки, бани, стоянки автомобилей | | | 1. Предельная высота построек **– 5 м.** 2. Расстояние до границы соседнего земельного участка должно быть не менее:  * от постройки для содержания скота и птицы – **4 м**; * от других построек (бани, автостоянки и др.) – высоты строения (в верхней точке), но **не менее 3 м**; * от стволов деревьев:   + высокорослых – **4 м**;   + среднерослых – **2 м**;   + от кустарника – **1 м**.  1. Расстояние от хозяйственных построек и автостоянок закрытого типа до красных линий улиц и проездов должно быть не менее **5 м.** |
| **Условно разрешённые виды разрешённого использования** | | | | |
|  | | Рынки сельскохозяйственные | 1. В данной зоне допускается размещение сельскохозяйственных рынков. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектировании и в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. 2. На розничном сельскохозяйственном рынке количество торговых мест для осуществления деятельности по продаже товаров товаропроизводителями устанавливается администрацией муниципального образования, но не менее 50 % от общего количества торговых мест. | |

Статья 6. Рекреационные зоны

Р1. Зелёные насаждения общего пользования

1. Территориальная зона включает зоны, занятые зелеными насаждениями общего пользования - парками, скверами, бульварами, а также пляжами.
2. Минимальные противопожарные расстояния, максимальное количество этажей зданий, строений и сооружений, а также иные параметры разрешённого строительства и реконструкции, не установленные в настоящих правилах, принимаются в соответствии с заданием на проектирование, действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

| **№** | **Вид разрешенного использования** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные**  **параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | |
|  | Парки, скверы, бульвары | 1. Размеры земельных участков:  * парка – от **2 га.** * сквера от **0,5 до 2,0 га**.  1. Ширину **бульваров** с одной продольной пешеходной аллеей, размещаемых по оси улиц, следует принимать не менее **18** м; размещаемых с одной стороны улицы между проезжей частью и застройкой – не менее **10 м**. 2. Минимальное соотношение ширины и длины бульвара следует принимать не менее **1:3**. 3. Максимальный процент застройки парка – **7%**, бульвара – **от 2 до 5%.** 4. Соотношение элементов территории:  * зелёные насаждения и водоёмы – **не менее 70 %;** * аллеи, дорожки, в т.ч. велосипедные, площадки – **20-25%;** * здания и сооружения – **5-7%.** |
|  | Пляжи | 1. Размер территории речного, озёрного пляжа на 1 посетителя – **8 м2**, на 1 ребёнка – **4 м2**; минимальная протяжённость береговой полосы – **0,25 м на 1 посетителя**. |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования** | | |
|  | Пункт медицинского обслуживания | 1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. |
|  | Спасательная станция |
|  | Теневые навесы |
|  | Площадки для отдыха детей и взрослых | 1. Размеры площадок **80-170 м2/чел** или **5-10 %** от площади парка |
|  | Площадки для отдыха взрослых | 1. Размеры площадок **10-40 м2/чел.** или **3-17 %** от площади парка**.** |
|  | Спортивные площадки | 1. Размеры площадок от 75-100 **м2/чел.** или **10-20 %** от площади парка |
|  | Площадки для хозяйственных целей | На территории парков хозяйственную зону с участками, выделенными для установки сменных мусоросборников, следует проектировать **не ближе 50** м от мест массового скопления отдыхающих (танцплощадки, эстрады, фонтаны, главные аллеи, зрелищные павильоны и др.). При определении числа контейнеров для хозяйственных площадок следует исходить из среднего накопления отходов за 3 дня.  На территории пляжей размеры площадок под мусоросборники следует рассчитывать из расчета один контейнер ёмкостью **0,75 м3** на **3500-4000 м2** площади пляжа. |
|  | Общественные туалеты | * 1. На территории парков общественные туалеты следует проектировать исходя из расчета одно место на 500 посетителей на расстоянии **не ближе 50 м** от мест массового скопления отдыхающих. Проектирование общественных туалетов выгребного типа не допускается.   2. На территории пляжей общественные туалеты следует проектировать из расчета одно место на 75 посетителей. Расстояние от общественных туалетов до места купания должно быть **не менее 50 м** и не **более 200 м**. |
|  | Объекты инженерно-технического обеспечения | 1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектировании и в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. |
| **Условно разрешённые виды разрешённого использования** | | |
|  | Объекты общественного питания до 50 посадочных мест | 1. Минимальный размер земельных участков **0,2-0,25 га на 100 мест.** 2. Максимальный размер земельных участков **0,125 га**. 3. Максимальный процент застройки – **80%.** |
|  | Объекты розничной торговли до 250 м2 торговой площади | 1. Минимальный размер земельных участков **0,08 га на 100 м2 торговой площади**. 2. Максимальный размер земельных участков – **0,2 га**. 3. Максимальное количество этажей – **1**. 4. Максимальный процент застройки **- 80%.** |

Р2. Зона размещения рекреационных объектов длительного отдыха

1. Территориальная зона выделена для размещения рекреационных объектов длительного отдыха (загородные базы отдыха, турбазы выходного дня, рыболовно-охотничьи базы, пансионаты, детские лагеря).
2. Минимальные противопожарные расстояния, максимальное количество этажей зданий, строений и сооружений, а также иные параметры разрешённого строительства и реконструкции, не установленные в настоящих правилах, принимаются в соответствии с заданием на проектирование, действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

| **№** | **Вид разрешенного использования** | | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные**  **параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | | |
|  | Загородные базы отдыха, турбазы выходного дня, рыболовно-охотничьи базы, гостиницы | | 1. Размеры земельных участков определяются заданием на проектирование. |
|  | Кемпинги | | 1. Размеры земельных участков кемпингов в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования составляют **135-150 м2** на 1 место. |
|  | Спортивно-оздоровительные сооружения в природно-рекреационных зонах | | 1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектировании и в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. 2. Максимальный процент застройки- **80%.** |
|  | Пляжи | | 1. Размер территории речного, озёрного пляжа на 1 посетителя – **8 м2**, на 1 ребёнка – **4 м2**; минимальная протяжённость береговой полосы – **0,25 м на 1 посетителя**. |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования** | | | |
|  | Пункт медицинского обслуживания | | 1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. |
|  | Спасательная станция | |
|  | Теневые навесы | |
|  | Пункты проката | |
|  | Киноплощадки | |
|  | Танцевальные площадки | |
|  | Лодочные станции | |
|  | Площадки для отдыха детей и взрослых | |
|  | Площадки для отдыха взрослых | |
|  | Спортивные площадки | |
|  | Площадки для хозяйственных целей | | На территории парков хозяйственную зону с участками, выделенными для установки сменных мусоросборников, следует проектировать **не ближе 50** м от мест массового скопления отдыхающих (танцплощадки, эстрады, фонтаны, главные аллеи, зрелищные павильоны и др.). При определении числа контейнеров для хозяйственных площадок следует исходить из среднего накопления отходов за 3 дня.  На территории пляжей размеры площадок под мусоросборники следует рассчитывать из расчета один контейнер ёмкостью **0,75 м3** на **3500-4000 м2** площади пляжа. |
|  | Общественные туалеты | | * 1. На территории парков общественные туалеты следует проектировать исходя из расчета одно место на 500 посетителей на расстоянии **не ближе 50 м** от мест массового скопления отдыхающих. Проектирование общественных туалетов выгребного типа не допускается.   2. На территории пляжей общественные туалеты следует проектировать из расчета одно место на 75 посетителей. Расстояние от общественных туалетов до места купания должно быть **не менее 50 м** и не **более 200 м**. |
|  | Автостоянки приобъектные | | 1. Количество мест на приобъектных гостевых автостоянках определяется по заданию на проектирование в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. 2. Требуемое расчетное количество машино-мест для парковки легковых автомобилей на приобъектных стоянках в рекреационной зоне:  * базы кратковременного отдыха, гостиницы – **29 машино-мест** на 100 отдыхающих и обслуживающего персонала, * дома отдыха и санатории, санатории-профилактории, базы отдыха предприятий и туристские базы – **10 машино-мест** на 100 отдыхающих и обслуживающего персонала, * мотели и кемпинги - по расчетной вместимости.  1. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать **25 м2**, в случае примыкания стоянки к проезжей части – **22,5 м2**. |
|  | Объекты инженерно-технического обеспечения | | 1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектировании и в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. |
| **Условно разрешённые виды разрешённого использования** | | | |
|  | | Объекты общественного питания до 50 посадочных мест | 1. Минимальный размер земельных участков **0,2-0,25 га на 100 мест.** 2. Максимальный размер земельных участков **0,125 га**. 3. Максимальный процент застройки **– 80%.** |
|  | | Объекты розничной торговли до 250 м2 торговой площади | 1. Минимальный размер земельных участков **0,08 га на 100 м2 торговой площади**. 2. Максимальный размер земельных участков – **0,2 га**. 3. Максимальный процент застройки – **80%.** 4. Максимальное количество этажей – **1**. |

Р3. Зона сохраняемых природных ландшафтов

| **№** | **Вид разрешенного использования** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные**  **параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | |
|  | Зеленые насаждения | 1. Сохранение естественных природных ландшафтов. |
|  | Пешеходные тропы | 1. Прогулочная пешеходная сеть с естественным характером ландшафта. 2. Ширина пешеходной тропы **0,75-1,0 м.** |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования – не установлены** | | |
| **Условно разрешённые виды разрешённого использования** | | |
|  | Огородничество | 1. Размеры земельных участков в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования:  * минимальный – **0,01 га;** * максимальный – **0,10 га**. |
|  | Пляжи | 1. Размеры территорий речных пляжей - **не менее 8 м2 на одного посетителя**, для детей - **не менее 4 м2 на ребенка**.   1. Минимальная протяженность береговой полосы – **не менее 0,25 м на одного посетителя**. |

## Статья 7. Зоны специального назначения

1. Зона специального назначения включает зоны занятые кладбищами, зелеными насаждениями специального назначения (посадки на улицах, вдоль автомобильных дорог, озелененные территории санитарно-защитных и водоохранных зон, кладбищ и т.п.).
2. Минимальные противопожарные расстояния, максимальное количество этажей зданий, строений и сооружений, а также иные параметры разрешённого строительства и реконструкции, не установленные в настоящих правилах, принимаются в соответствии с заданием на проектирование, действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

С1. Зона размещения кладбищ

| **№** | **Вид разрешенного использования** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные**  **параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | |
|  | Кладбища | 1. Размер земельного участка для кладбища определяется с учетом количества жителей конкретного населенного пункта, но не может превышать **40 га.** 2. Вновь создаваемые места погребения должны размещаться на расстоянии **не менее 300 м** от границ селитебной территории. 3. Площадь мест захоронения должна быть **не менее 65-70 %** от общей площади кладбища. 4. Кладбища с погребением путем предания тела (останков) умершего земле (захоронение в могилу, склеп) размещают на расстоянии:    * 1. от жилых, общественных зданий, спортивно-оздоровительных и санаторно-курортных зон, м:  * 100 – при площади кладбища **10 га и менее**; * 300 – при площади кладбища **от 10 до 20 га**; * 500 – при площади кладбища **от 20 до 40 га**; * 50 – для сельских, закрытых кладбищ и мемориальных комплексов;   + 1. от водозаборных сооружений централизованного источника водоснабжения населения не менее 1000 м с подтверждением достаточности расстояния расчетами поясов зон санитарной охраны водоисточника и времени фильтрации;     2. в сельских населенных пунктах, в которых используются колодцы, каптажи, родники и другие природные источники водоснабжения, при размещении кладбищ выше по потоку грунтовых вод, санитарно-защитная зона между кладбищем и населенным пунктом обеспечивается в соответствии с результатами расчетов очистки грунтовых вод и данными лабораторных исследований. |
|  | Похоронные бюро, бюро-магазины похоронного обслуживания | 1. Размеры земельных участков определяются заданием на проектирование. 2. Похоронные бюро, бюро-магазины похоронного обслуживания следует размещать на участках, удобно расположенных для подъезда транспорта, на расстоянии **не менее 50 м** до жилой застройки, территорий лечебных, детских, образовательных, спортивно-оздоровительных, культурно-просветительных учреждений и учреждений социального обеспечения населения. |
|  | Дома траурных обрядов | 1. Размеры земельных участков определяются заданием на проектирование. 2. Расстояние от домов траурных обрядов до жилых зданий, территории лечебных, детских, образовательных, спортивно-оздоровительных, культурно-просветительных учреждений и учреждений социального обеспечения регламентируется с учетом характера траурного обряда и должно составлять **не менее 100 м**. |
|  | Культовые здания | 1. Размеры земельных участков определяются заданием на проектирование. 2. Кладбищенские храмы располагаются на территории кладбищ. 3. Храмы рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии **3 м**. 4. Максимальный процент застройки – **80 %**. |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования** | | |
|  | Зелёные насаждения | 1. Процент озеленения определяется расчетным путем из условия участия растительности в регулировании водного режима территории. 2. На участках кладбищ, крематориев зданий и сооружений похоронного назначения предусматривается зона зеленых насаждений шириной **не менее 20 м.** |
|  | Площадки для мусоросборников | 1. Размеры земельных участков определяются заданием на проектирование в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. |
|  | Объекты инженерно-технического обеспечения | 1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, по заданию на проектирование. |
| **Условно разрешённые виды разрешённого использования - не установлены** | | |

С2. Зелёные насаждения специального назначения

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Вид разрешенного использования** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные**  **параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные виды разрешённого использования** | | |
|  | Зелёные насаждения | 1. Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины зоны:  - **100 м - 60%** ее территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки;  - **до 300 м - 60%;**  - **св. 300 до 1000 м - 50%.**  2. Особенности использования территории санитарно-защитных зон объектов различных классов опасности определяются по заданию на проектировании в соответствии действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. |
|  | Объекты инженерно-технического обеспечения | 1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектировании и в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования – не установлены** | | |
| **Условно разрешённые виды разрешённого использования – не установлены** | | |

## Статья 8. Зоны военных объектов

В. Зона военных объектов

1. Зона выделена для размещения военных объектов.
2. Минимальные противопожарные расстояния, максимальное количество этажей зданий, строений и сооружений, а также иные параметры разрешённого строительства и реконструкции, не установленные в настоящих правилах, принимаются в соответствии с заданием на проектирование, действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Вид разрешенного использования** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные виды разрешённого использования** | | |
|  | Военные объекты | 1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектировании и в соответствии с действующими техническими регламентами. |
|  | Административные здания |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования** | | |
|  | Площадки для хозяйственных целей | 1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектировании и в соответствии с действующими техническими регламентами. |
|  | Зелёные насаждения |
|  | Автостоянки приобъектные | 1. Количество мест на приобъектных гостевых автостоянках определяется в соответствии с действующими техническими регламентами. 2. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать **25 м2**, в случае примыкания стоянки к проезжей части – **22,5 м2**. |
|  | Объекты инженерно-технического обеспечения | 1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры определяются по заданию на проектировании и в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. |
| **Условно разрешённые виды разрешённого использования – не установлены** | | |

Статья 9. Зоны с особыми условиями использования территории

Зоны с особыми условиями использования территории, для которых законодательством Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Ленинградской области установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, на территории Кузёмкинского сельского поселения включают:

* особо охраняемые природные территории;
* зоны охраны объектов культурного наследия;
* водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы;
* зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
* санитарно-защитные зоны предприятий и объектов;
* зоны охраны объектов инженерной и транспортной инфраструктур;
* зоны затопления, подтопления.

Особо охраняемые природные территории

Особо охраняемые природные территории (ООПТ) в границах Кузёмкинского сельского поселения представлены государственным природным комплексным заказником «Кургальский» регионального значения, организованным постановлением Губернатора Ленинградской области от 20 июля 2000 № 309-пг. В настоящее время действуют Положение о заказнике и описание его границ, утвержденные Постановлением Правительства Ленинградской области от 8 апреля 2010 года № 82 (в ред. Постановления Правительства Ленинградской области от 5 апреля 2012 года № 99). По сравнению с постановлением Губернатора Ленинградской области от 20 июля № 309-пг, границы заказника остались неизменными.

С целью защиты природных комплексов природного заказника регионального значения от неблагоприятного антропогенного воздействия на его территории вводится режим ограниченного хозяйственного пользования.

На территории заказника запрещаются:

* все виды рубки леса, за исключением санитарных и рубок ухода;
* отвод новых земельных участков под разработку карьеров, строительство, организацию садоводств, огородничеств, фермерских и крестьянских хозяйств, прокладку коммуникаций и другие виды промышленного, сельскохозяйственного и социального их использования в государственном и частном секторах, кроме строительства коммуникаций и систем жизнеобеспечения существующих населенных пунктов с учетом их развития, а также строительства и развития объектов пограничной и навигационной служб;
* обработка лесов, акваторий озер, рек и Финского залива ядохимикатами;
* подсочка деревьев, заготовка корья;
* заготовка и сбор грибов, ягод, плодов, семян, лекарственного сырья в коммерческих и промышленных целях;
* проведение мелиоративных работ;
* устройство бивуаков, разведение костров вне специально отведенных мест, пуск палов;
* сенокошение в сроки ранее 1 июля;
* пастьба скота на землях Гослесфонда;
* транзитный проезд автотранспорта, тяжелой техники через территорию заказника вне дорог общего пользования (за исключением автотранспорта землепользователей, участки которых расположены внутри заказника);
* стоянки автотранспорта вне специально отведенных мест и в водоохранной зоне;
* устройство свалок, загрязнение территории, рек и озер бытовым и промышленным мусором;
* проведение взрывных работ;
* промышленная разработка полезных ископаемых;
* любительский лов рыбы на акватории Финского залива, Лужской губы и озере Липовское в период с 15 апреля по 15июля ежегодно;
* охота и добыча птиц и млекопитающих;
* пребывание в местах массового гнездования водоплавающих и околоводных птиц (северное побережье полуострова, Кургальский Риф) в период их размножения - с 15 апреля по 15 июля;
* использование полигона на островах Кургальского Рифа для учебных бомбометаний и стрельб в периоды с 1 апреля по 15 июля и с 1сентября по 31 октября.

На территории заказника разрешаются:

* санитарные рубки леса и рубки ухода;
* проведение противопожарных и лесозащитных мероприятий;
* все мероприятия, направленные на поддержание пограничной и навигационной служб, в том числе строительство и развитие объектов пограничных войск;
* проезд автотранспорта по дорогам общего пользования и подъездным путям к участкам землепользователей, расположенным в пределах заказника, стоянки автотранспорта на специально отведенных местах вне водоохранной зоны;
* при необходимости проведение гидротехнических работ по согласованию с Невско-Ладожским бассейновым водным управлением;
* геоэкологические исследования, проводящиеся без существенного нарушения недр (отбор проб почв, донных осадков,грунтовых и поверхностных вод) по запросам Департамента природных ресурсов по Северо-Западному региону Министерства природных ресурсов Российской Федерации;
* сбор грибов и ягод для личного потребления;
* любительский лов рыбы на акваториях Финского и Лужского заливов и в озере Липовское в периоды с 1 января по 15апреля и с 15 июля по 31 декабря согласно действующим правилам рыболовства;
* использование участка территории, ограниченной кварталами N 252, 264, 270, 281, 282 и 283,а также участка восточного побережья озера Липовское в его северной части в качестве зон рекреации для нужд местного населения;
* проведение научно-исследовательских работ;
* регулирование численности животных на территории заказника в случаях снижения биологического разнообразия, нарушения экологического равновесия природных комплексов и возникновения опасности для жизни и здоровья людей;
* селекционный отстрел копытных животных.

Территория заказника имеет статус водно-болотного угодья международного значения на основании постановления Правительства Российской Федерации от 13 сентября 1994 г. № 1050 «О мерах по обеспечению выполнения обязательств Российской стороны, вытекающих из конвенции о водно-болотных угодьях, имеющих международное значение, главным образом, в качестве местообитаний водоплавающих птиц, от 2 февраля 1971 года».

Постановлением Правительства Ленинградской области от 14 декабря 2004 года № 297 «О водно-болотных угодьях на территории Ленинградской области, имеющих международное значение главным образом в качестве местообитаний водоплавающих птиц» утверждено положение о водно-болотном угодье «Кургальский полуостров», имеющем международное значение главным образом в качестве местообитаний водоплавающих птиц».

На расчетный срок генерального плана в соответствии со «Схемой территориального планирования Кингисеппского муниципального района Ленинградской области», планируется организация особо охраняемой природной территории местного значения «Долина реки Россонь» (имеет гидрологический профиль) площадью 1279,3 га.

Зоны охраны объектов культурного наследия

На территории Кузёмкинского сельского поселения расположены 11 объектов культурного наследия регионального значения и 9 выявленных объектов.

Границы территорий и границы зон охраны объектов культурного наследия, не установлены.

В связи с этим департаментом государственной охраны, сохранения и использования объектов культурного наследия комитета по культуре Ленинградской области рекомендуется следующий режим использования территорий, прилегающих к территориям объектов культурного наследия:

* все работы на указанных территориях, а именно: научно-исследовательские, проектно-изыскательские, ремонтно-строительные, реставрационные, работы по благоустройству территории, производить только после согласования и получения разрешения от департамента;
* не допускается строительство и размещение промышленных и складских предприятий, токсичных, взрыво- и пожароопасных предприятий;
* запрещается отвод земельных участков без согласования департамента государственной охраны, сохранения и использования объектов культурного наследия.

Согласно требованиям Федерального закона от 14 января 1993 г. № 4292-1 «Об увековечении памяти погибших при защите Отечества» перед проведением любых работ на территориях боевых действий необходимо провести обследование местности в целях выявления неизвестных захоронений.

В соответствии с п. 2 ст. 36 Федерального закона от 25 июня 2002 г.

№ 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ» в случае обнаружения на территории, подлежащей хозяйственному освоению, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, в проекты проведения землеустроительных, строительных, хозяйственных и иных работ должны быть внесены разделы об обеспечении сохранности обнаруженных объектов.

Водоохранные зоны водных объектов и их прибрежные защитные полосы

В соответствии с Водным кодексом Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии водного объекта, и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности, в том числе градостроительной, в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Для реки, ручья протяженностью менее 10 км от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохраной зоны для истока реки, ручья устанавливается в размере 50 м.

В соответствии с п. 1 ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации для водохранилищ и озер, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение, ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере 200 м.

Согласно ст. 6 Водного кодекса Российской Федерации, вдоль береговой линии водных объектов общего пользования устанавливается полоса земли (береговая полоса), предназначенная для общего пользования шириной 20 м, а для рек, ручьев и каналов протяженностью не более 10 км – шириной 5 м. Каждый гражданин вправе пользоваться береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавательных средств.

В соответствии со статьей 48 Федерального закона от 20 декабря 2004 г. № 166-ФЗ «О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов» приняты «Правила установления рыбоохранных зон», утвержденные Правительством Российской Федерации от 5 октября 2008 г. № 743, которые определяют порядок установления рыбоохранных зон.

Рыбоохранные зоны и их границы устанавливаются Федеральным агентством по рыболовству в целях сохранения условий для воспроизводства водных биологических ресурсов. Рыбоохранной зоной является территория, прилегающая к акватории водного объекта рыбохозяйственного значения, на которой вводятся ограничения и устанавливается особый режим хозяйственной и иной деятельности. По данным Федерального агентства по рыболовству и ФГУ «Севзапрыбвод» в настоящее время размеры и границы рыбоохранных зон водных объектов в пределах Кузёмкинского сельского поселения не установлены.

В соответствии со статьями 6 и 65 Водного кодекса Российской Федерации № 74-ФЗи по согласованию с Невско-Ладожским бассейновым водным управлением (письмо от 5 апреля 2010 года № Р6-34-1313), уточненные размеры водоохранных зон, прибрежных защитных полос и береговых полос водных объектов Кузёмкинского сельского поселения представлены в таблице 9.1.

Размеры водоохранных зон, прибрежных защитных полос и береговых полос водных объектов

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование водных объектов | Ширина водоохраной зоны, м | Ширина прибрежной защитной полосы, м | Ширина береговой полосы, м |
| Нарвский залив Балтийского моря | 500 | 50 | 20 |
| р. Луга | 200 | 50 | 20 |
| р. Нарва | 200 | 50 | 20 |
| р. Россонь | 100 | 50 | 20 |
| р. Мертвица | 100 | 50 | 20 |
| оз. Вайкне | - | - | 20 |
| ручьи | 50 | 30-50 | 5 |

Согласно ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации в границах водоохранных зон запрещаются использование сточных вод для удобрения почв; размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ и др., в прибрежных защитных полосах установлены еще более жесткие ограничения хозяйственной деятельности (таблица 9.3).

Согласно части 2 ст. 27 Водного кодекса Российской Федерации устанавливаются правила использования водных объектов общего пользования, расположенных на территориториях муниципальных образований, для личных и бытовых нужд. Согласно части 3 ст. 27 определяется порядок предоставления гражданам информации об ограничениях водопользования на водных объектах общего пользования, расположенных на территориях муниципальных образований.

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения; движение транспортных средств по дорогам и стоянка на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие и ливневую канализацию.

В пределах прибрежной защитной полосы допускается индивидуальная хозяйственная деятельность, но с ограничениями, указанными в ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации: запрещается распашка земель, выпас сельскохозяйственных животных и т.д. (таблица 9.3).

В пределах водоохраной зоны р. Мертвица расположена часть закрытого кладбища в дер. Большое Кузёмкино.

В пределах прибрежных защитных полос водных объектов в границах населенных пунктов расположены многочисленные огороды, что является нарушением требований Водного кодекса Российской Федерации о запрете распашки земель. В связи с этим необходимо ввести ограничение на хозяйственное использование земель в пределах прибрежных защитных полос, а именно, часть участков индивидуальной жилой застройки, которая расположена в пределах прибрежной защитной полосы, использовать не под огороды, а под посадки деревьев и кустарников.

Регламенты использования территории водоохранных зон и прибрежных защитных полос

(Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года №74-ФЗ)

| **Наименование зон** | **Запрещается** | **Допускается** |
| --- | --- | --- |
| **Прибрежная защитная полоса** | * использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; * размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; * осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; * движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; * размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; * размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; * сброс сточных, в том числе дренажных, вод;   - разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со [статьей 19.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_149898/?dst=35) Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах").  - распашка земель;  - размещение отвалов размываемых грунтов;  - выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн. | - проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. |
| **Водоохранная зона** | * использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв * размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; * осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; * движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; * размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; * размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; * сброс сточных, в том числе дренажных, вод;   - разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со [статьей 19.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_149898/?dst=35) Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах"). |

Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения

Источником централизованного хозяйственно-питьевого водоснабжения дер. Большое Кузёмкино являются подземные воды. По данным территориального отдела Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Ленинградской области в Кингисеппском, Волосовском и Сланцевском районах проект организации зон санитарной охраны источников хозяйственно-питьевого водоснабжения в дер. Большое Кузёмкино отсутствует.

Таким образом, необходима разработка проектов ЗСО существующих и планируемых источников хозяйственно-питьевого водоснабжения дер. Большое Кузёмкино, дер. Ропша и дер. Кейкино, их согласование и обустройство в установленном порядке.

В соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 и СНиП 2.04.02-84\* источники хозяйственно-питьевого водоснабжения должны иметь зоны санитарной охраны (ЗСО).

Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов. Первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водоподводящего канала. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой.

В каждом из трех поясов ЗСО, а также в пределах санитарно-защитной полосы, соответственно их назначению, устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды, которые определены СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» и СНиП 2.04.02-84\* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» (таблица 9.3).

Граница первого пояса ЗСО водопроводных сооружений (резервуары чистой воды) от стен запасных и регулирующих емкостей, фильтров и контактных осветлителей – не менее 30 м, от насосных станций – не менее 15 м.

Ширину санитарно-защитной полосы водовода следует принимать не менее 20 м по обе стороны водопровода при отсутствии грунтовых вод и не менее 50 м при наличии грунтовых вод. В ее пределах должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод. Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий. Зона санитарной охраны водоочистных сооружений устанавливается в размере не менее 30 м.

Регламенты использования территории зон санитарной охраны подземных источников водоснабжения

| Наименование зон и поясов | Запрещается | Допускается |
| --- | --- | --- |
| I пояс ЗСО | - Все виды строительства;  - Выпуск любых стоков;  - Размещение жилых и хозбытовых зданий;  - Проживание людей;  - Загрязнение питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров | **-** Ограждение и охрана;  - Озеленение;  - Отвод поверхностного стока на очистные сооружения.  - Твердое покрытие на дорожках  - Оборудование зданий канализацией с отводом сточных вод на КОС  - Оборудование водопроводных сооружений с учетом предотвращения загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин и т.д.  - Оборудование водозаборов аппаратурой для контроля дебита |
| II и III пояса | -Закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли  - Размещение складов горюче-смазочных материалов, накопителей промстоков, шламохранилищ, кладбищ. | -Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в загрязнении водоносных горизонтов  - Благоустройство территории населенных пунктов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока)  - В III поясе при использовании защищенных подземных вод, выполнении спецмероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения: размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов, накопителей промстоков, шламохранилищ и др. |

Санитарно-защитные зоны

В соответствии с Федеральным законом от 30 марта 1999 года №52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» и СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (новая редакция) в целях обеспечения безопасности населения вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается специальная территория с особым режимом использования – санитарно-защитная зона (СЗЗ), размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнений на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности – как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения. По своему функциональному назначению СЗЗ является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

Для групп промышленных объектов и производств устанавливается единая СЗЗ с учетом суммарных выбросов в атмосферный воздух и физического воздействия источников промышленных объектов и производств, входящих в единую зону.

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 границ СЗЗ.

На территории Кузёмкинского сельского поселения источники загрязнения представлены объектами инженерной и транспортной инфраструктуры, специального назначения. Ни один из объектов не имеет разработанного и утвержденного проекта санитарно-защитной зоны, в связи на «Карте градостроительного зонирования» отображены ориентировочные размеры СЗЗ, определенные на основании СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Регламенты использования территории санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов

| **Запрещается** | **Допускается** |
| --- | --- |
| - Жилая застройка, включая отдельные жилые дома,  - Ландшафтно-рекреационные зоны,  - Зоны отдыха,  - Территории курортов, санаториев и домов отдыха,  - Территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки,  - Коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки,  - Другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания,  - Спортивные сооружения,  - Детские площадки, образовательные и детские учреждения,  - Лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования,  - Объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм,  - Склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий,  - Объекты пищевых отраслей промышленности,  - Оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов,  - Комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут влиять на качество продукции. | - 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 закрытого типа,  - Бани,  - Прачечные,  - Объекты торговли и общественного питания,  - Мотели,  - Гостиницы,  - Гаражи,  -Площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта,  - Пожарные депо.  - Местные и транзитные коммуникации,  - ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы,  - Артезианские скважины для технического водоснабжения,  - Водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды,  - Канализационные насосные станции,  - Сооружения оборотного водоснабжения,  - Автозаправочные станции,  - Станции технического обслуживания автомобилей.  В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека. |

Охранные зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктур

Охранные зоны – территории с особыми условиями использования вокруг объектов инженерной, транспортной и иных инфраструктур в целях обеспечения их безопасного функционирование и эксплуатации. Порядок установления охранных зон объектов определяется Правительством Российской Федерации.

На территории Кузёмкинского сельского поселения выделяются следующие охранные зоны:

- транспортных магистралей;

- электросетевого хозяйства;

- магистральных трубопроводов;

- линий и сооружений связи.

***Охранные зоны транспорта.*** Придорожные полосы автомобильных дорог **–** территории, которые прилегают с обеих сторон к полосе отвода автомобильной дороги и в границах которой устанавливается особый режим использования земельных участков (частей земельных участков) в целях обеспечения требований безопасности дорожного движения, а также нормальных условий реконструкции, капитального ремонта, содержания автомобильной дороги, её сохранности с учётом перспектив развития автомобильной дороги. В соответствии с Федеральным законом от 8 ноября 2007 года № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» придорожные полосы устанавливаются для автомобильных дорог (за исключением автомобильных дорог, расположенных в границах населённых пунктов) в зависимости от класса и (или) категории автомобильных дорог с учётом перспектив их развития в размере:

* 75 метров для автомобильных дорог первой и второй категорий;
* 50 метров для автомобильных дорог третьей и четвёртой категории;
* 25 метров для автомобильных дорог пятой категории;
* 100 метров для подъездных дорог, соединяющих административные центры (столицы) субъектов Российской Федерации, города федерального значения Москву и Санкт-Петербург с другими населёнными пунктами, а также для участков автомобильных дорог общего пользования федерального значения, построенных для объездов городов с численностью населения до 250 тысяч человек;
* 150 метров для участков автомобильных дорог, построенных для объездов городов с численностью населения свыше 250 тысяч человек.

Порядок установления и использования придорожных полос автомобильных дорог регионального и межмуниципального значения на территории Ленинградской области утверждён постановлением Правительства Ленинградской области «О порядке установления и использования полос отвода и придорожных полос автомобильных дорог регионального и межмуниципального значения» от 11 декабря 2009 года № 371. Решение об установлении границ придорожных полос должно быть принято комитетом по дорожному хозяйству Ленинградской области. Копию решения об установлении границ придорожных полос органы местного самоуправления должны получить в течение семи дней со дня принятия решения. Обозначение границ придорожных полос на местности осуществляется ГУ «Ленавтодор». В настоящее время работа по установлению границ придорожных полос ещё не проведена.

В границах придорожных полос строительство, реконструкция объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса и иных объектов, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей допускается при наличии согласия в письменной форме ГУ «Ленавтодор». Размещение инженерных коммуникаций в пределах придорожных полос допускается по согласованию с ГУ «Ленавтодор».

***Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства.*** Порядок установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства, а также особые условия использования земельных участков, расположенных в пределах охранных зон, обеспечивающие безопасное функционирование и эксплуатацию указанных объектов определяют«Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особые условия использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 года № 160.

Охранные зоны устанавливаются:

а) вдоль воздушных линий электропередачи – в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на следующем расстоянии:

|  |  |
| --- | --- |
| Проектный номинальный класс напряжения, кВ | Расстояние, м |
| 1 – 20 | 10 (5 – для линий с самонесущими или изолированными проводами, размещенных в границах населенных пунктов) |
| 35 | 15 |
| 110 | 20 |

б) вдоль переходов воздушных линий электропередачи через водоемы (реки, каналы, озера и др.) - в виде воздушного пространства над водной поверхностью водоемов (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении для судоходных водоемов на расстоянии 100 метров, для несудоходных водоемов - на расстоянии, предусмотренном для установления охранных зон вдоль воздушных линий электропередачи.

По территории Кузёмкинского сельского поселения проходит ВЛ 35 кВ ГЭС ХIII «Нарвская» - ПС №5 35/10 кВ «Усть-Луга», охранная зона составляет 15 м.

На первую очередь реализации генерального плана планируется строительство ВЛ 110 кВ ГЭС 13 Нарвская - ПС 110/35/10 кВ «Усть-Луга», охранная зона составит 20 м.

Регламенты использования территории охранной зоны электросетевого хозяйства в соответствии с требованиями п.8 и п.9 Правил представлены в таблице 9.5.

Таблица 9.5. – Регламенты использования территории охранной зоны электросетевого хозяйства

| Запрещается | Допускается |
| --- | --- |
| - Осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:  а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;  б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;  в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;  г) размещать свалки;  д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (вохранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).  - В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт запрещается:  а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;  б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые  мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);  в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);  г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);  д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).  - В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:  а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);  б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;  в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). | - Доступ к объектам электросетевого хозяйства для их эксплуатации и плановых (регламентных) работ осуществляется в соответствии с гражданским и земельным законодательством.  - Для обеспечения безаварийного функционирования и эксплуатации объектов электросетевого хозяйства в охранных зонах сетевыми организациями или организациями, действующими на основании соответствующих договоров с сетевыми организациями, осуществляются:  а) прокладка и содержание просек вдоль воздушных линий электропередачи и по периметру подстанций и распределительных устройств в случае, если указанные зоны расположены в лесных массивах и зеленых насаждениях;  б) вырубка и опиловка деревьев и кустарников в пределах минимально допустимых расстояний до их крон, а также вырубка деревьев, угрожающих падением.  - Необходимая ширина просек, прокладываемых в соответствии с пунктом 21 настоящих Правил, расстояния, в пределах которых осуществляется вырубка отдельно стоящих (групп) деревьев (лесных насаждений), а также минимально допустимые расстояния до крон деревьев определяются в соответствии с лесным законодательством.  - Сетевые организации при содержании просек обязаны обеспечивать:  а) содержание просеки в пожаробезопасном состоянии в соответствии с требованиями правил пожарной безопасности в лесах;  б) поддержание ширины просек в размерах, предусмотренных проектами строительства объектов электросетевого хозяйства и требованиями, определяемыми в порядке, установленном  законодательством Российской Федерации, путем вырубки, обрезки крон деревьев (кустарников) твер способами;  в) вырубку или обрезку крон деревьев (лесных насаждений), произрастающих на просеках, высота которых превышает 4 метра.  - Рубка деревьев в случаях, предусмотренных пунктами 21 и 23 настоящих Правил, осуществляется по мере необходимости без предварительного предоставления лесных участков. Рубка деревьев (кустарников и иных насаждений), не отнесенных к лесам, в случаях,  предусмотренных пунктами 21 и 23 настоящих Правил, осуществляется в соответствии с гражданским и земельным законодательством.  - Сетевые организации или организации, действующие на основании соответствующих договоров с сетевыми организациями, представляют в уполномоченные органы государственной власти отчеты об использовании лесов в соответствии со статьей 49 Лесного кодекса Российской Федерации. |

***Охранные зоны магистральных трубопроводов*** устанавливаются согласно пункту 1.1 «Правил охраны магистральных трубопроводов», утвержденных Минтопэнерго Российской Федерации 29 апреля 1992 года, постановлением Госгортехнадзора Российской Федерации от 22 апреля 1992 года № 9. Они введены в целях обеспечения сохранности, создания нормальных условий эксплуатации и предотвращения несчастных случаев на магистральных трубопроводах, транспортирующих нефть, природный газ, нефтепродукты, нефтяной и искусственный углеводородные газы, сжиженные углеводородные газы, нестабильный бензин и конденсат.

В соответствии с пунктом 4.1. «Правил охраны магистральных трубопроводов», охранные зоны устанавливаются вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих нефть, природный газ, нефтепродукты, нефтяной и искусственный углеводородные газы, - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 25 метрах от оси трубопровода с каждой стороны.

В соответствии со ст. 28 и 32 Федерального закона от 31 марта 1999 года № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации» на земельных участках, отнесенных к землям транспорта, устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования таких земельных участков. Границы охранных зон объектов систем газоснабжения определяются на основании строительных норм и правил, правил охраны магистральных трубопроводов, других утвержденных в установленном порядке нормативных документов. Владельцы указанных земельных участков при их хозяйственном использовании не могут строить какие бы то ни было здания, строения, сооружения в пределах установленных минимальных расстояний до объектов системы газоснабжения без согласования с организацией – собственником системы газоснабжения или уполномоченной ею организацией, такие владельцы не имеют права чинить препятствия организации – собственнику системы газоснабжения или уполномоченной ею организации в выполнении ими работ по обслуживанию и ремонту объектов системы газоснабжения, ликвидации последствий возникших на ней аварий, катастроф.

Земельные участки, которые входят в охранные зоны трубопроводов, не изымаются у землепользователей и используются ими для проведения сельскохозяйственных и иных работ с обязательным соблюдением требований настоящих Правил.

В соответствии с требованиями п. 3.16 СНиП 2.05.06-85\* «Магистральные трубопроводы»зоны минимальных расстояний от оси подземных и наземных (в насыпи) трубопроводов до населенных пунктов, отдельных промышленных и сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений должны приниматься в зависимости от класса и диаметра трубопроводов, степени ответственности объектов и необходимости обеспечения их безопасности, но не менее значений, указанных в табл. 4\*.

Здания, строения и сооружения, построенные ближе установленных строительными нормами и правилами минимальных расстояний до объектов систем газоснабжения, подлежат сносу за счет средств юридических и физических лиц, допустивших нарушения.

По территории Кузёмкинского сельского поселения проходит магистральный газопровод высокого давления Кохтла-Ярве – Ленинград I-II (диаметр труб 500 мм). Для обеспечения нормальных условий эксплуатации газовых объектов, в соответствии с «Правилами охраны магистральных газопроводов» и СНиП 2.05.06-85\* (п.3.16 таблица № 4) установлены зоны с особыми условиями землепользования – охранные зоны и зоны минимальных расстояний, которые приведены в таблице 9.6.

Таблица 9.6. – Охранные зоны и зоны минимальных расстояний газопровода

| Охранные зоны | Вдоль трассы газопровода в обе стороны от оси крайних ниток – 25 м |
| --- | --- |
| Зоны минимальных расстояний | Вдоль трассы газопровода в обе стороны от оси:  - 150 м до населенных пунктов, садоводческих и дачных поселков, сельскохозяйственных предприятий;  - 125 м до отдельно стоящих\* жилых строений, сельскохозяйственных ферм и огороженных участков для организованного выпаса скота;  - 50 м до отдельно стоящих\* нежилых и подсобных строений |

Примечание: \* под отдельно стоящим зданием и строением следует понимать здания и строения, расположенные вне населенного пункта на расстоянии не менее чем 50 м от ближнего к нему здания.

Регламенты использования территории охранной зоны магистральных трубопроводов в соответствии с требованиями п.4.3 и 4,5 Правил представлены в таблице 9.9.

***Охранные зоны линий и сооружений связи*** установлены в соответствии с требованиями Федерального закона от 7 июля 2003 года № 126-ФЗ «О связи» и «Правилами охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 9 июня 1995 года № 578. Вводятся для обеспечения сохранности действующих кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, а также сооружений связи, повреждение которых нарушает нормальную работу взаимоувязанной сети связи Российской Федерации, наносит ущерб интересам граждан, производственной деятельности хозяйствующих субъектов, обороноспособности и безопасности Российской Федерации.

Таблица 9.7. – Регламенты использования территории охранной зоны магистральных трубопроводов

| Запрещается | Допускается |
| --- | --- |
| - Осуществлять всякого рода действия, которые могут нарушить нормальную эксплуатацию трубопроводов либо привести к их повреждению, а именно:  - Перемещать, засыпать и ломать опознавательные и сигнальные знаки, контрольно – измерительные пункты;  - Открывать люки, калитки и двери необслуживаемых усилительных пунктов кабельной связи, ограждений узлов линейной арматуры, станций катодной и дренажной защиты, линейных и смотровых колодцев и других линейных устройств;  - Открывать и закрывать краны и задвижки, отключать или включать средства связи, энергоснабжения и телемеханики трубопроводов;  - Устраивать всякого рода свалки, выливать растворы кислот, солей и щелочей;  - Разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения (устройства), предохраняющие трубопроводы от разрушения, а прилегающую территорию и окружающую местность – от аварийного разлива транспортируемой продукции;  - Бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами, производить дноуглубительные и землечерпальные работы;  - Разводить огонь и размещать какие-либо открытые или закрытые источники огня.  - В охранных зонах трубопроводов без письменного разрешения предприятий трубопроводного транспорта запрещается возводить какие-либо постройки и сооружения; осуществлять посадку деревьев и кустарников всех видов, сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать автомобильные стоянки, размещать сады и огороды, производить геологосъемочные, геолого – разведочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов) и так далее. | - Подъезд в соответствии со схемой проездов, согласованной с землепользователем, автомобильного транспорта и других средств к трубопроводу и его объектам для обслуживания и проведения ремонтных работ.  - В аварийных ситуациях разрешается подъезд к трубопроводу и сооружениям на нем по маршруту, обеспечивающему доставку техники и материалов для устранения аварий с последующим оформлением и оплатой нанесенных убытков землевладельцам.  -Устройство в пределах охранной зоны шурфов для проверки качества изоляции трубопроводов и состояния средств их электрохимической защиты от коррозии и производство других земляных работ, необходимых для обеспечения нормальной эксплуатации трубопроводов, с предварительным (не менее чем за 5 суток до начала работ) уведомлением об этом землепользователя;  - Вырубка деревьев при авариях на трубопроводах, проходящих через лесные участки, осуществляется в уведомительном порядке, в соответствии со ст.45 Лесного кодекса Российской Федерации и правилами использования лесов для строительства, реконструкции, эксплуатации линейных объектов. Полученная при этом древесина используется согласно действующему гражданскому и лесному законодательству.  - В случае необходимости организации трубопроводного транспорта могут осуществлять в процессе текущего содержания трубопроводов рубку леса в их охранных зонах с оформлением лесорубочных билетов на общих основаниях. Полученная при этом древесина используется указанными организациями.  - Любые работы и действия, производимые в охранных зонах трубопроводов, кроме ремонтно – восстановительных и сельскохозяйственных работ, могут выполняться только по получении «Разрешения на производство работ в охранной зоне магистрального трубопровода», выданного организациями трубопроводного транспорта. Форма такого разрешения приведена в Приложении 1 Правил охраны магистральных трубопроводов. |

На трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радиофикации:

а) устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования:

- для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиофикации, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках, - в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиофикации не менее чем на 2 метра с каждой стороны;

- для наземных и подземных необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов на кабельных линиях связи – в виде участков земли, определяемых замкнутой линией, отстоящей от центра установки усилительных и регенерационных пунктов или от границы их обвалования не менее чем на 3 метра и от контуров заземления не менее чем на 2 метра;

б) создаются просеки в лесных массивах и зеленых насаждениях:

- при высоте насаждений менее 4 метров – шириной не менее расстояния между крайними проводами воздушных линий связи и линий радиофикации плюс 4 метра (по 2 метра с каждой стороны от крайних проводов до ветвей деревьев);

- при высоте насаждений более 4 метров – шириной не менее расстояния между крайними проводами воздушных линий связи и линий радиофикации плюс 6 метров (по 3 метра с каждой стороны от крайних проводов до ветвей деревьев);

- вдоль трассы кабеля связи – шириной не менее 6 метров (по 3 метра с каждой стороны от кабеля связи);

в) все работы в охранных зонах линий и сооружений связи, линий и сооружений радиофикации выполняются с соблюдением действующих нормативных документов по правилам производства и приемки работ.

Регламенты использования территории охранной зоны линий и сооружений связи в соответствии с требованиями Правил представлены в таблице 9.8.

Таблица 9.8 - Регламенты использования территории охранной зоны линий и сооружений связи

| Запрещается | Допускается |
| --- | --- |
| - Юридическим и физическим лицам запрещается производить всякого рода действия, которые могут нарушить нормальную работу линий связи и линий радиофикации, в частности:  а) производить снос и реконструкцию зданий и мостов, осуществлять переустройство коллекторов, туннелей метрополитена и железных дорог, где проложены кабели связи, установлены столбы воздушных линий связи и линий радиофикации, размещены технические сооружения радиорелейных станций, кабельные ящики и распределительные коробки, без предварительного выноса заказчиками (застройщиками) линий и сооружений связи, линий и сооружений радиофикации по согласованию с предприятиями, в ведении которых находятся эти линии и сооружения;  б) производить засыпку трасс подземных кабельных линий связи, устраивать на этих трассах временные склады, стоки химически активных веществ и свалки промышленных, бытовых и прочих отходов, ломать замерные, сигнальные, предупредительные знаки и телефонные колодцы;  в) открывать двери и люки необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов (наземных и подземных) и радиорелейных станций, кабельных колодцев телефонной канализации, распределительных шкафов и кабельных ящиков, а также подключаться к линиям связи (за исключением лиц, обслуживающих эти линии);  г) огораживать трассы линий связи, препятствуя свободному доступу к ним технического персонала;  д) самовольно подключаться к абонентской телефонной линии и линии радиофикации в целях пользования услугами связи;  е) совершать иные действия, которые могут причинить повреждения сооружениям связи и радиофикации (повреждать опоры и арматуру воздушных линий связи, обрывать провода, набрасывать на них посторонние предметы и другое).  - Без письменного согласия и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи и линии радиофикации, юридическим и физическим лицам запрещается:  а) осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами (за исключением зон песчаных барханов) и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра);  б) производить геолого-съемочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, которые связаны с бурением скважин, шурфованием, взятием проб грунта, осуществлением взрывных работ;  в) производить посадку деревьев, располагать полевые станы, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища;  г) устраивать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радиофикации, строить каналы (арыки), устраивать заграждения и другие препятствия;  д) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, производить погрузочно-разгрузочные, подводно-технические, дноуглубительные и землечерпательные работы, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, других водных животных, а также водных растений придонными орудиями лова, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда. Судам и другим плавучим средствам запрещается бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами;  е) производить строительство и реконструкцию линий электропередач, радиостанций и других объектов, излучающих электромагнитную энергию и оказывающих опасное воздействие на линии связи и линии радиофикации;  ж) производить защиту подземных коммуникаций от коррозии без учета проходящих подземных кабельных линий связи. | - Предприятиям, в ведении которых находятся линии связи и линии радиофикации, в охранных зонах разрешается:  а) устройство за свой счет дорог, подъездов, мостов и других сооружений, необходимых для эксплуатационного обслуживания линий связи и линий радиофикации на условиях, согласованных с собственниками земли (землевладельцами, землепользователями, арендаторами), которые не вправе отказать этим предприятиям в обеспечении условий для эксплуатационного обслуживания сооружений связи;  б) разрытие ям, траншей и котлованов для ремонта линий связи и линий радиофикации с последующей их засыпкой;  в) вырубка отдельных деревьев при авариях на линиях связи и линиях радиофикации, проходящих через лесные участки, осуществляется в уведомительном порядке, в соответствии со ст.45 Лесного кодекса Российской Федерации и правилами использования лесов для строительства, реконструкции, эксплуатации линейных объектов. Полученная при этом древесина используется согласно действующему гражданскому и лесному законодательству  - Работы по прокладке, докладке и ремонту кабельных линий связи и линий радиофикации, проходящих по сельскохозяйственным угодьям, садовым и дачным участкам, должны производиться, как правило, в период, когда эти угодья не заняты полевыми культурами, а работы по ликвидации аварий и эксплуатационному обслуживанию линий связи и линий радиофикации – в любой период.  - Юридические и физические лица, ведущие хозяйственную деятельность на земельных участках, по которым проходят линии связи и линии радиофикации, обязаны:  а) принимать все зависящие от них меры, способствующие обеспечению сохранности этих линий;  б) обеспечивать техническому персоналу беспрепятственный доступ к этим линиям для ведения работ на них (при предъявлении документа о соответствующих полномочиях). |

Зоны затопления, подтопления

В соответствии с Водным кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 года № 74-ФЗ (ред. от 28.12.2013):

1. В целях предотвращения негативного воздействия вод (затопления, подтопления, разрушения берегов водных объектов, заболачивания) и ликвидации его последствий проводятся специальные защитные мероприятия в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами.

2. Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

3. В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

4. Границы зон затопления, подтопления определяются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти с участием заинтересованных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.