



МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
САХАЛИНСКОЙ ОБЛАСТИ

П Р И К А З

от 30.08.2024 № 1-3.39-762/24

г. Южно-Сахалинск

**Об утверждении рекомендаций для подготовки
градостроительного плана земельного участка в
Сахалинской области для земельных участков и
территорий, расположенных в границах территорий
опережающего развития**

В целях устойчивого социально-экономического развития и повышения инвестиционной привлекательности Сахалинской области, содействия органам местного самоуправления муниципальных образований Сахалинской области для подготовки градостроительного плана земельного участка в Сахалинской области для земельных участков и территорий, расположенных в границах территорий опережающего развития, в соответствии со статьями 5.2, 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 29.12.2014 № 473-ФЗ «О территориях опережающего развития в Российской Федерации», постановлением Правительства Сахалинской области от 17.07.2020 № 321 «Об утверждении положения о министерстве архитектуры и градостроительства Сахалинской области», ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить рекомендации для подготовки градостроительного плана земельного участка в Сахалинской области для земельных участков и территорий, расположенных в границах территорий опережающего развития, согласно приложению 1 к настоящему приказу.

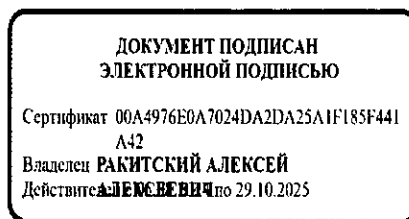
1-3.39-810/24(п) (3.0)

2. Рекомендовать органам местного самоуправления муниципальных образований Сахалинской области руководствоваться данными рекомендациями при предоставлении государственной (муниципальной) услуги «Выдача градостроительного плана земельного участка» на территориях муниципальных образований Сахалинской области, для земельных участков и территорий, расположенных в границах территорий опережающего развития.

3. Настоящий приказ вступает в силу с 1 сентября 2024 года.

4. Опубликовать настоящий приказ на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru) и разместить на официальном сайте министерства архитектуры и градостроительства Сахалинской области в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

Министр архитектуры и
градостроительства
Сахалинской области



А.А. Ракитский

a

Рекомендации
для подготовки градостроительного плана земельного участка в
Сахалинской области для земельных участков и территорий,
расположенных в границах территорий опережающего развития

1. Основные положения

Рекомендации для подготовки градостроительного плана земельного участка в Сахалинской области для земельных участков и территорий, расположенных в границах территорий опережающего развития, разработаны в целях устойчивого социально-экономического развития и повышения инвестиционной привлекательности Сахалинской области, содействия органам местного самоуправления муниципальных образований Сахалинской области при подготовке градостроительного плана земельного участка в Сахалинской области для земельных участков и территорий, расположенных в границах территорий опережающего развития, в соответствии со статьями 5.2, 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 29.12.2014 № 473-ФЗ «О территориях опережающего развития в Российской Федерации», постановлением Правительства Сахалинской области от 17.07.2020 № 321 «Об утверждении положения о министерстве архитектуры и градостроительства Сахалинской области», приказа Минстроя России от 25.04.2017 № 741/пр «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка и порядка ее заполнения», учитывая письмо Минвостокразвития России от 30.11.2022 № 04-14/16705.

2. Область применения

Рекомендации содержат критерии, которыми органам местного самоуправления муниципальных образований Сахалинской области рекомендуются руководствоваться при предоставлении государственной (муниципальной) услуги «Выдача градостроительного плана земельного участка» на территориях муниципальных образований Сахалинской области, для земельных участков и территорий, расположенных в границах территорий опережающего развития.

3. Рекомендации

3.1. В связи с тем, что положения статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации не требуют отмены действующих градостроительных регламентов для земельных участков, в границах территории опережающего социально-экономического развития, документы градостроительного зонирования не утрачивают своего действия и могут применяться в отношении земельных участков на которых не осуществляется деятельность резидентов территории опережающего социально-экономического развития.

При предоставлении государственной (муниципальной) услуги «Выдача градостроительного плана земельного участка» на территории муниципальных образований Сахалинской области, для земельных участков и территорий, расположенных в границах территорий опережающего развития в Градостроительном плане земельного участка пункты 1 и 2.3 заполняются в соответствии с действующими градостроительными регламентами, проектом планировки территории (при наличии).

3.2. В случае осуществления деятельности резидентов территории опережающего социально-экономического развития.

При предоставлении государственной (муниципальной) услуги «Выдача градостроительного плана земельного участка» на территории муниципальных образований Сахалинской области, для земельных участков и территорий, расположенных в границах территорий опережающего развития в Градостроительном плане земельного участка пункты 1 и 2.4 заполняются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Сахалинской области, утвержденными Приказом Министерства архитектуры и градостроительства Сахалинской области от 10.10.2023 № 1-3.39-626/23, местными нормативами градостроительного проектирования городских округов Сахалинской области, Схемой территориального планирования Сахалинской области, утвержденной Постановлением Правительства Сахалинской области от 23.09.2022 № 429, Генеральными планами городских округов Сахалинской области, проектом планировки территории (при наличии), СП 42.13330.2016, СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, а также, в том числе настоящими рекомендациями:

НОРМАТИВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПЛОТНОСТИ ЗАСТРОЙКИ

Плотность застройки жилых, общественно-деловых зон следует принимать с учетом установленного функционального зонирования территории, типа и этажности застройки, дифференциации территории по градостроительной ценности, состояния окружающей среды, природно-климатических и других местных условий.

Предельные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории микрорайонов (кварталов) жилых, общественно-деловых и смешанных зон приведены в таблице 1. Расчетная плотность населения микрорайона при многоэтажной комплексной застройке и средней жилищной обеспеченности 20 м² на одного человека не должна превышать 450 чел./га.

Для земельных участков и территорий, расположенных в границах территорий опережающего развития в Сахалинской области, плотность застройки функциональных зон следует принимать не более норм, приведенных в таблице 1.

Показатели плотности застройки функциональных зон

Таблица 1

Функциональные зоны	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
Жилая		
Застройка многоэтажными многоквартирными жилыми зданиями		
Застройка многоквартирными жилыми зданиями малой и средней этажности		
Застройка блокированными одноквартирными жилыми домами		
Застройка индивидуальными жилыми домами		
Общественно-деловая		
Многофункциональная застройка		
Специализированная общественная застройка		
Производственная		
Промышленная		
Научно-производственная <*>		
Коммунально-складская		
<*> Без учета опытных полей и полигонов, резервных территорий и санитарно-защитных зон.		

Примечания

1 Для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету организаций и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

При подсчете коэффициента застройки производственных объектов следует учитывать минимальные коэффициенты застройки, приведенные в СП 18.13330 и СП 348.1325800.

При комплексном развитии жилой и нежилой застройки, а также при размещении жилой застройки в радиусе пешеходной доступности не более 1500 м от станций скоростного внеуличного транспорта коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки в пределах территории допускается увеличивать до 0,6 и 1,6 соответственно.

2 При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, стоянок автомобилей и другие виды благоустройства.

3 При реконструкции сложившихся кварталов жилых, общественно-деловых зон (включая надстройку этажей, мансард) необходимо предусматривать требуемый по расчету объем учреждений, организаций и предприятий обслуживания для проживающего в этих кварталах населения. Допускается учитывать имеющиеся в соседних кварталах учреждения обслуживания при соблюдении нормативных радиусов их доступности (кроме дошкольных образовательных организаций и общеобразовательных организаций начального общего образования). В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.

ПРЕДЕЛЬНЫЕ ЗНАЧЕНИЯ РАСЧЕТНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Таблица 2

Наименование вида объекта	Наименование нормируемого расчетного показателя, единица измерения	Значение расчетного показателя			
		Площадь элемента планировочной структуры	Расчетная плотность населения территории многоквартирной жилой застройки		
Объекты жилищного строительства	Уровень обеспеченности, расчетная плотность населения территории многоквартирной жилой застройки, человек/га		до 10 га	малозэтажная застройка	среднеэтажная застройка
		от 10 до 40 га	200	355	450
		от 40 до 80 га	160	260	320
		более 80 га	110	180	220
		более 80 га	105	165	170

Примечания:

- Плотность населения рассчитывается для территорий нового жилищного строительства.
- Общая плотность населения в границах элемента планировочной структуры застроенной части населенного пункта, в которой предполагается строительство новой жилой застройки, не должна превышать показатели, установленные для расчетной плотности населения территории многоквартирной жилой застройки, человек/га.
- При расчете плотности населения жилого района из площади его территории должны быть исключены площади земельных участков, занятых объектами местного, регионального и федерального значения.

ДЛЯ ЖИЛЫХ ЗОН

Жилые зоны предназначены для организации благоприятной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным, бытовым и другим потребностям.

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, торговли, здравоохранения, общественного питания, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, иных объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

Размеры приусадебных и приквартирных земельных участков определяются местными нормативами градостроительного проектирования.

Предельные размеры земельных участков для усадебных, одно-, двухквартирных и многоквартирных жилых домов блокированного и секционного типа, коттеджной застройки устанавливаются органами местного самоуправления в зависимости от особенностей градостроительной ситуации, типа жилых домов и других местных особенностей в соответствии с утвержденными правилами землепользования и застройки.

Расстояния от многоквартирных жилых зданий до других зданий и сооружений следует определять в соответствии с требованиями СП 6, с учетом СП 14.13330 и иных действующих норм.

Жилые здания следует размещать с отступом от красных линий не менее 5 метров, от боковых границ земельного участка – не менее 3 метров.

Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и санитарных разрывов, а для усадебной застройки - также с учетом зооветеринарных требований. Расчеты инсоляции производятся в соответствии с нормами инсоляции и освещенности.

При этом расстояния (бытовые разрывы) между длинными сторонами секционных 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.

Расстояния от окон жилых помещений (комнат), кухонь и веранд жилых домов до стен жилых домов и хозяйственных построек (сарая, гаража,

бани), расположенных на соседних земельных участках, должны быть не менее 6 м. При отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен ближайшего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м.

Вспомогательные строения, за исключением автостоянок, размещать со стороны улиц не допускается.

Площадь озелененной территории микрорайона (квартала) многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных учреждений) должна составлять не менее 6 кв.м на 1 человека или не менее 25% площади территории микрорайона (квартала).

Удельный вес озелененных территорий участков малоэтажной застройки составляет:

- в границах территории жилого района малоэтажной застройки домами усадебного, коттеджного и блокированного типа - не менее 25%;
- территории различного назначения в пределах застроенной территории - не менее 40%.

В перечень объектов застройки в центре могут включаться многоквартирные жилые дома с встроенными или пристроенными учреждениями обслуживания.

ДЛЯ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫХ ЗОН

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, объектов делового, финансового назначения, стоянок автомобильного транспорта, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

ПРЕДЕЛЬНЫЕ ЗНАЧЕНИЯ РАСЧЕТНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА В ОБЛАСТИ ОБРАЗОВАНИЯ

Таблица 3

Наименование вида объекта	Наименование нормируемого расчетного показателя, единица измерения	Значение расчетного показателя
Дошкольные образовательные организации	Уровень обеспеченности, мест на 1 тыс. человек общей численности населения [1, 2, 7, 8]	Для групповых систем расселения (отдельных населенных пунктов) в зависимости от численности населения, человек:

Наименование вида объекта	Наименование нормируемого расчетного показателя, единица измерения	Значение расчетного показателя	
		200–5000	50
		5000–20000	60
		свыше 20000	70
	Уровень обеспеченности, размер земельного участка, кв. м на 1 место	Для отдельно стоящих дошкольных образовательных организаций вместимостью [3]: до 100 мест – 44; свыше 101 места – 38; в комплексе дошкольных образовательных организаций свыше 500 мест – 30. Для встроенных и встроенно-пристроенных дошкольных образовательных организаций – 9 [4]	
Общеобразовательные организации	Уровень обеспеченности, мест на 1 тыс. человек общей численности населения [1, 5, 7, 8]	Для групповых систем расселения (отдельных населенных пунктов) в зависимости от численности населения, человек:	
		до 5000	120
		5000–50000	125
	свыше 50000	129	
Уровень обеспеченности, размер земельного участка, кв. м на 1 место	При вместимости общеобразовательной организации, мест: м ² на 1 место [6]: до 30 до 170 – 80; от 170 до 340 – 55; от 340 до 510 – 40; от 510 до 660 – 35; от 660 до 1000 – 28; от 1000 до 1500 – 24; свыше 1500 – 22.		
Организации дополнительного образования	Уровень обеспеченности, мест на программах дополнительного образования в расчете на 100 детей в возрасте 5 до 18 лет [1, 7, 8]	80	
	Территориальная доступность, мин	Для населенных пунктов с численностью населения до 2000 человек – 30 мин транспортной доступности. Для населенных пунктов с численностью населения от 2000 человек в зависимости от вида жилой застройки: для многоэтажной жилой застройки – 500 м; 15 мин пешеходной доступности для многоквартирной жилой застройки; 10 мин транспортной доступности для индивидуальной жилой застройки	

Наименование вида объекта	Наименование нормируемого расчетного показателя, единица измерения	Значение расчетного показателя
		населения более 2000 человек в зависимости от вида жилой застройки: 15 мин пешеходной доступности для многоквартирной жилой застройки; 10 мин транспортной доступности для индивидуальной жилой застройки. Для городского населенного пункта г. Южно-Сахалинск – 1500 метров.
Центры психолого-педагогической, медицинской и социальной помощи	Уровень обеспеченности, объектов на городской округ	1
<p>Примечания:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Значение расчетного показателя включает в себя число мест в организациях государственной и муниципальной формы собственности. 2. При численности населения групп населенных пунктов (отдельных населенных пунктов) от 200 до 1000 человек целесообразно размещать отделения дошкольного образования в составе образовательных и/или многофункциональных комплексов. 3. Размеры земельных участков дошкольных образовательных организаций могут быть уменьшены: <ol style="list-style-type: none"> а) на 40% в климатических подрайонах IГ, IД, IIА; б) на 25% в условиях реконструкции застроенных территорий, в условиях строительства за счет сноса старого здания учебно-образовательного здания, не подлежащего реконструкции (при отсутствии иных мест размещения); в) на 15% при размещении на рельефе с уклоном более 20%, а также если земельный участок граничит с озелененной территорией рекреационного назначения или находится на территории индивидуальной жилой застройки. 4. С учетом размера площади игровых площадок на одного ребенка. 5. Мощность планируемых к размещению общеобразовательных организаций необходимо определять с учетом односменного режима работы. 6. Размеры земельных участков общеобразовательных организаций могут быть уменьшены: <ol style="list-style-type: none"> а) на 40% в климатических подрайонах IГ, IД, IIА; б) на 20% в условиях реконструкции застроенных территорий, в условиях строительства за счет сноса старого здания учебно-образовательного здания, не подлежащего реконструкции (при отсутствии иных мест размещения), а также в случае, если земельный участок граничит с озелененной территорией рекреационного назначения или находится на территории индивидуальной жилой застройки. 		

Планировка и застройка общественно-деловых зон зданиями различного функционального назначения производится с учетом требований настоящего раздела, а также раздела «Жилые зоны» настоящих рекомендаций.

При подготовке проекта межевания территории размеры земельных участков общественных зданий, размещаемых в общественно-деловых зонах, нормы расчета функционально-типологических групп зданий, сооружений и помещений общественного назначения следует принимать в соответствии с приложением Д СП 42.13330.2016.

Здания в общественно-деловой зоне следует размещать с отступом от красных линий не менее 5 метров, от боковых границ земельного участка – не менее 3 метров. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании.

Минимальные расстояния от стен зданий и границ земельных участков учреждений и предприятий обслуживаний следует принимать на основе расчетов инсоляции и коэффициентом естественной освещенности, соблюдения противопожарных и санитарных разрывов.

Объекты со встроенными и пристроенными мастерскими по ремонту и прокату автомобилей, ремонту бытовой техники, а также помещениями ритуальных услуг следует размещать на границе жилой зоны.

Размещение встроенных предприятий, оказывающих вредное влияние на здоровье населения (рентгеноустановок, магазинов стройматериалов, москательных-химических и т.п.), в условиях малоэтажной застройки не допускается.

Площадь озелененной территории микрорайона (квартала) с застройкой многоквартирными жилыми зданиями (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций) должна составлять не менее 25% площади территории микрорайона (квартала).

ДЛЯ РЕКРЕАЦИОННЫХ ЗОН

Рекреационные зоны предназначены для организации массового отдыха населения, улучшения экологической обстановки городских округов и поселений и включают парки, городские сады, скверы, городские леса, лесопарки, озелененные территории общего пользования, пляжи, водоемы и иные объекты, используемые в рекреационных целях и формирующие систему открытых пространств городских округов.

На территории рекреационных зон не допускается строительство новых и расширение действующих промышленных, коммунально-складских и других объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов.

На особо охраняемых природных территориях рекреационных зон (национальные парки, природные парки, дендрологические парки и ботанические сады, лесопарки, водоохранные зоны и др.) любая деятельность осуществляется согласно статусу территории и режимам особой охраны.

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

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

Оптимальные параметры общего баланса территории составляют:

- открытые пространства:
- зеленые насаждения - 65 - 75%;
- аллеи и дороги - 10 - 15%;
- площадки - 8 - 12%;

- сооружения - 5 - 7%;
- зона природных ландшафтов:
- зеленые насаждения - 93 - 97%;
- дорожная сеть - 2 - 5%;
- обслуживающие сооружения и хозяйственные постройки - 2%.

Высота зданий не должна превышать 6 м.

Озелененные территории общего пользования должны быть благоустроены и оборудованы малыми архитектурными формами: фонтанами и бассейнами, лестницами, беседками, светильниками и др. Число светильников следует определять по нормам освещенности территорий.

Расстояния от зданий и сооружений до зеленых насаждений следует принимать в соответствии с таблицей 4 при условии беспрепятственного подъезда и работы пожарного автотранспорта; от воздушных линий электропередачи - в соответствии с ПУЭ.

Таблица 4

Здание, сооружение	Расстояния, м, от здания, сооружения, объекта до оси	
	ствола дерева	кустарника
Наружная стена здания и сооружения	5,0	1,5
Край тротуара и садовой дорожки	0,7	0,5
Край проезжей части улиц, кромка укрепленной полосы обочины дороги или бровка канавы	2,0	1,0
Мачта и опора осветительной сети, мостовая опора и эстакада	4,0	-
Подошва откоса, террасы и др.	1,0	0,5
Подошва или внутренняя грань подпорной стенки	3,0	1,0
Подземные сети:		
газопровод, канализация	1,5	-
тепловая сеть (стенка канала, тоннеля или оболочка при бесканальной прокладке)	2,0	1,0
водопровод, дренаж	2,0	-
силовой кабель и кабель связи	2,0	0,7

Примечания:

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

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

При односторонней юго-западной и южной ориентации жилых помещений необходимо предусматривать дополнительное озеленение, препятствующее перегреву помещений.

Зоны отдыха следует размещать на расстоянии от санаториев, дошкольных санаторно-оздоровительных учреждений, садоводческих товариществ, автомобильных дорог общей сети и железных дорог не менее 500 м, а от домов отдыха - не менее 300 м.

На территории зон отдыха допускается размещать автостоянки, необходимые инженерные сооружения.

ДЛЯ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ЗОН

Производственная зона для строительства новых и расширения существующих производственных предприятий проектируется в соответствии с требованиями правил землепользования и застройки, с учетом аэроклиматических характеристик, рельефа местности, закономерностей распространения промышленных выбросов в атмосфере, потенциала загрязнения атмосферы с подветренной стороны по отношению к жилой, рекреационной, курортной зоне, зоне отдыха населения в соответствии с генеральными планами городских округов.

Для промышленных объектов и производств, сооружений, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, в зависимости от мощности, условий эксплуатации, характера и количества выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ, создаваемого шума, вибрации и других вредных физических факторов, а также с учетом предусматриваемых мер по уменьшению неблагоприятного влияния их на среду обитания и здоровье человека в соответствии с санитарной классификацией промышленных объектов и производств устанавливаются размеры санитарно-защитных зон.

Проектирование санитарно-защитных зон осуществляется на всех этапах разработки градостроительной документации, проектов строительства, реконструкции и эксплуатации отдельного промышленного объекта и производства и/или группы промышленных объектов и производств.

Размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются в проекте санитарно-защитной зоны. Обоснование размеров санитарно-защитной зоны осуществляется в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Функционально-планировочную организацию производственных зон необходимо предусматривать в виде кварталов (в границах красных линий), в пределах которых компактно размещаются основные и вспомогательные производства предприятий, исходя из расчета возможного отрицательного воздействия вредных производств на технологические процессы, сырье или продукцию другого производства, с учетом требований, приведенных в СанПиН 2.1.3684 и СП 42.13330.2016, противопожарных требований к их размещению, грузооборота и видов транспорта, а также очередности строительства.

Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями

обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории производственной зоны.

Минимально необходимая площадь озеленения производственной зоны рассчитывается по приложению Б СП 403.1325800.2018.

Для зоны сельскохозяйственного использования (назначения)

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

В производственных сельскохозяйственных зонах следует размещать животноводческие, птицеводческие и звероводческие предприятия, предприятия по хранению и переработке сельскохозяйственной продукции, ремонту, техническому обслуживанию и хранению сельскохозяйственных машин и автомобилей, по изготовлению строительных конструкций, изделий и деталей из местных материалов, машиноиспытательные станции, ветеринарные учреждения, теплицы и парники, промышленные цеха, материальные склады, транспортные, энергетические и другие объекты, связанные с проектируемыми предприятиями, а также коммуникации, обеспечивающие внутренние и внешние связи объектов производственной зоны.

При организации производственных зон сельскохозяйственного назначения рекомендуется их формировать с учетом требований СП 450.1325800.

Необходимо при организации сельскохозяйственного производства предусматривать меры по защите жилых и общественно-деловых зон от неблагоприятного влияния производственных комплексов, а также самих этих комплексов, если они связаны с производством пищевых продуктов, от загрязнений и вредных воздействий иных производств, транспортных и коммунальных сооружений. Меры по исключению загрязнения почв, поверхностных и подземных вод, поверхностных водосборов, водоемов и атмосферного воздуха должны соответствовать санитарным нормам, а также требованиям раздела 14 СП 42.13330.2016.

При формировании производственных зон между сельскохозяйственными предприятиями, зданиями и сооружениями следует предусматривать минимально допустимые расстояния исходя из санитарных,

ветеринарных, противопожарных требований и норм технологического проектирования.

На территории животноводческих комплексов и ферм и в их санитарно-защитных зонах не допускается размещать объекты пищевой промышленности, предприятия по переработке сельскохозяйственной продукции, объекты питания и объекты, к ним приравненные.

На участках, свободных от застройки и покрытий, а также по периметру площадки предприятия следует предусматривать озеленение. Площадь участков, предназначенных для озеленения, должна составлять не менее 15% площади сельскохозяйственных предприятий, а при плотности застройки более 50% - не менее 10%.

Расстояния от зданий и сооружений до края проезжей части автомобильных дорог следует принимать по таблице 5.

Таблица 5

Здания и сооружения	Расстояние, м
Наружные грани стен зданий:	
- при отсутствии въезда в здание и при длине здания до 20 м	1,5
- то же, более 20 м	3
- при наличии въезда в здание для электрокаров, автокаров, автопогрузчиков и двухосных автомобилей	8
- при наличии въезда в здание трехосных автомобилей	12
Ограждения площадок предприятия	1,5
Ограждения опор эстакад, осветительных столбов, мачт и других сооружений	0,5
Ограждения охраняемой части предприятия	5
Оси параллельно расположенных путей колеи 1520 мм	3,75

К зданиям и сооружениям по всей их длине должен быть обеспечен свободный подъезд пожарных автомобилей: с одной стороны здания или сооружения - при ширине их до 18 м и с двух сторон - при ширине более 18 м. Расстояние от края проезжей части дорог или спланированной поверхности, обеспечивающей подъезд пожарных машин, до зданий или сооружений должно быть не более 25 м.