

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ АРОМАТНОВСКОЕ СЕЛЬ-  
СКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ БЕЛОГОРСКОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ  
КРЫМ**

ТОМ 1  
ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>Введение .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов.....</b>	<b>6</b>

## **ВВЕДЕНИЕ**

### **Этапы реализации генерального плана:**

исходный срок – 2025 год;  
1 очередь – 2035 год;  
расчетный срок – 2045 год.

## 1. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ

Таблица 1.1

Сведения о планируемых для размещения на территории Ароматновского сельского поселения объектах местного значения поселения

№ п/п	Код объекта <sup>1</sup>	Вид объекта	Назначение объекта	Наименование объекта	Основные характеристики объекта	Местоположение	Планируемые мероприятия по объекту	Характеристика зон с особыми условиями использования территории	Функциональная зона (для объектов, не являющихся линейными объектами)
1	602030503	Улицы в жилой застройке	дорожная деятельность в отношении автомобильных дорог местного значения в границах населенных пунктов поселения	улично-дорожная сеть	Протяженность – 1,22 км	с. Красногорье	Планируемый к размещению	Установление зоны не требуется	–
2	602010202	Объект культурно-досугового (клубного) типа	создание условий для организации досуга и обеспечения жителей поселения услугами организаций культуры	МКУК «ЦКС Белогорского района Республики Крым» Курортновский сельский клуб	Площадь помещения 1861,3 м <sup>2</sup> ; вместимость 400 мест	с. Курортное, ул. Никитиной, 21а	Планируемый к реконструкции	Установление зоны не требуется	Зона специализированной общественной застройки

<sup>1</sup> Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 09.01.2018 № 10 «Об утверждении Требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 7 декабря 2016 г. № 793».

№ п/п	Код объекта <sup>1</sup>	Вид объекта	Назначение объекта	Наименование объекта	Основные характеристики объекта	Местоположение	Планируемые мероприятия по объекту	Характеристика зон с особыми условиями использования территории	Функциональная зона (для объектов, не являющихся линейными объектами)
3	602010302	Спортивное сооружение	обеспечение условий для развития на территории поселения физической культуры, школьного спорта и массового спорта	Спортивная площадка	Единовременная пропускная способность 25 чел.	с. Ароматное	Планируемый к размещению	Установление зоны не требуется	Зона специализированной общественной застройки

## **2. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, А ТАКЖЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ**

Одним из основных инструментов регулирования градостроительной деятельности является функциональное зонирование территории. Функциональное зонирование проводится с учетом сложившегося использования земельных ресурсов на основании комплексной оценки по совокупности природных факторов и планировочных ограничений и направлено на выделение отдельных участков территории, для которых рекомендуются различные виды и режимы хозяйственного использования.

Генеральным планом Ароматновского сельского поселения установлены следующие функциональные зоны:

Зона застройки индивидуальными жилыми домами предназначена для размещения индивидуальных жилых домов – отдельно стоящих зданий, не предназначенных для раздела на самостоятельные объекты недвижимости, с количеством надземных этажей не более чем три, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, связанных с проживанием в таком здании. Зона предполагает размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, иного назначения, необходимых для создания условий для развития зоны;

Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) выделена для размещения среднеэтажных (5–8 этажей) жилых домов, пригодных для постоянного проживания, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, иного назначения, необходимых для создания условий для развития зоны;

Многофункциональная общественно-деловая зона – предназначена для размещения объектов общественного, административного, делового, финансового и коммерческого назначения, торговли, здравоохранения, культуры, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, культовых зданий, гостиниц, стоянок автомобильного транспорта и иных типов зданий, строений и сооружений массового посещения, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, обеспечивающих функционирование данной зоны;

Зона специализированной общественной застройки – предназначена для размещения объектов образования, здравоохранения, культуры, спорта, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, обеспечивающих функционирование данной зоны;

Производственная зона – предназначена для размещения промышленных объектов III – V класса опасности с соответствующими санитарно-защитными зонами таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов;

Коммунально-складская зона – предназначена для размещения групп предприятий и отдельных объектов, обеспечивающих потребности населения в складах, коммунальных и бытовых услугах, а также связанных с ними обслуживающих и вспомогательных учреждений;

Зона инженерной инфраструктуры – предназначена для размещения объектов инженерной инфраструктуры с соответствующими санитарно-защитными зонами таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов;

Зона транспортной инфраструктуры – предназначена для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, с

соответствующими санитарно-защитными зонами таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов;

Зона добычи полезных ископаемых – территория, выделенная для добычи, переработки и производства из полезных ископаемых;

Зоны сельскохозяйственного использования – территории сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения за границами населенных пунктов;

Зона сельскохозяйственных угодий - сенокосы, пастбища в границах населенных пунктов;

Производственная зона сельскохозяйственных предприятий – территории, предназначенные для размещения сельскохозяйственных предприятий не выше III класса опасности, имеющих размер санитарно-защитных зон, не превышающий необходимый санитарный разрыв до объектов, указанных в пункте 5.1. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (Новая редакция), предназначенных для производства и переработки сельскохозяйственной продукции, транспортировки (перевозки), хранения сельскохозяйственной продукции собственного производства, а также для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, обеспечивающих функционирование данной зоны.

Зоны рекреационного назначения - территория, предназначенная для массового отдыха, оздоровления, включая парки, скверы;

Зона озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) – представлена в виде парков, садов, скверов, бульваров, территорий зеленых насаждений в составе участков жилой, общественной, производственной застройки;

Зона отдыха - территории, используемые для размещения объектов капитального строительства, предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом;

Зона лесов – земли, занятые лесами Государственного лесного фонда. Порядок использования земель в границах зоны лесов регламентируется лесным законодательством Российской Федерации;

Зона кладбищ – территория, занятая кладбищами;

Зона режимных территорий - зона с размещаемыми (размещенными) объектами особого режима, а также предусмотренные государственными нормативами иные территории особого регулирования в населенных пунктах или вне их пределов - санитарные, защитные или охранные зоны вокруг объектов особого режима, водоохранные зоны и полосы.

Зона озелененных территорий специального назначения предназначена для сокращения неблагоприятного воздействия промышленности, транспорта и иных объектов на окружающую среду;

Иные зоны – устанавливаются для территорий, занятых объектами культурного наследия, имеющими особое научное, культурное и эстетическое значение, которые изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны.

Параметры функциональных зон с указанием планируемых для размещения в этих зонах объектов федерального, регионального и местного значения (за исключением линейных объектов) приведены в таблице 2.1.

**Таблица 2.1**

**Параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов, в границах Ароматновского сельского поселения**

Код объекта	Наименование функциональной зоны	Параметры функциональной зоны	Планируемые для размещения объекты федерального, регионального, местного значения (за исключением линейных объектов)
701010101	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	<p>Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Индивидуальные жилые дома, в том числе в условиях реконструкции - не более 0,6;</li> <li>- Блокированные жилые дома, в том числе в условиях реконструкции - не более 0,6.</li> </ul> <p>Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Индивидуальные жилые дома, в том числе в условиях реконструкции - 0,8;</li> <li>- Блокированные жилые дома, в том числе в условиях реконструкции - 0,8.</li> </ul> <p>Площадь зоны – 303,07 га.</p>	<p>Планируемые к размещению объекты местного значения муниципального района:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ПРГ с. Ароматное (№1г);</li> <li>- ПРГ с. Курортное (№2г);</li> <li>- ПРГ с. Красногорье (№3г).</li> </ul>
701010103	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)	<p>Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Многоквартирный жилой дом (группа домов) (малоэтажная и среднеэтажная) - не более 0,3;                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- В условиях реконструкции - не более 0,4;</li> </ul> </li> <li>- Многоквартирный жилой дом (группа домов) (многоэтажная) - не более 0,4;                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- В условиях реконструкции - не более 0,6.</li> </ul> </li> </ul> <p>Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Многоквартирный жилой дом (группа домов) (малоэтажная и среднеэтажная) – 1;                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- В условиях реконструкции - 1,2;</li> </ul> </li> <li>- Многоквартирный жилой дом (группа домов) (многоэтажная) – 1,2;                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- В условиях реконструкции - 1,6.</li> </ul> </li> </ul> <p>Площадь зоны – 0,47 га.</p>	

Код объекта	Наименование функциональной зоны	Параметры функциональной зоны	Планируемые для размещения объекты федерального, регионального, местного значения (за исключением линейных объектов)
701010301	Многофункциональная общественно-деловая зона	<p>Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Здание (группа зданий) сервисного обслуживания (административные, офисные, торговые, торгово-развлекательные комплексы, предприятия общественного питания, бытового обслуживания, санитарно-бытового обслуживания) - не более 0,7;</li> <li>- В условиях реконструкции - не более 0,8.</li> </ul> <p>Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Здание (группа зданий) сервисного обслуживания (административные, офисные, торговые, торгово-развлекательные комплексы, предприятия общественного питания, бытового обслуживания, санитарно-бытового обслуживания) - 1,8;</li> <li>- В условиях реконструкции -2.</li> </ul> <p>Площадь зоны – 4,11 га.</p>	
701010302	Зона специализированной общественной застройки	<p>Расчетные показатели отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории, а также расчетные показатели максимально допустимого расчетного коэффициента использования территории не установлены, необходимо руководствоваться требованиями технических регламентов, регулирующих нормативные показатели застройки территориальных зон.</p> <p>Площадь зоны – 9,28 га.</p>	<p>Планируемые к реконструкции объекты местного значения поселения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- МКУК «ЦКС Белогорского района Республики Крым» Курортновский сельский клуб с. Курортное, ул. Никитиной, 21а (№2).</li> </ul> <p>Планируемые к размещению объекты местного значения поселения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Спортивная площадка с. Ароматное (№3).</li> </ul> <p>Планируемые к размещению объекты местного значения муниципального района:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Дошкольное образовательное учреждение детский сад с. Ароматное (№1о).</li> </ul>
701010401	Производственная зона	<p>Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Промышленные кластеры, индустриальные парки, логистические объекты – 0,8;</li> <li>- Научно-производственные - 0,6.</li> </ul> <p>Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории:</p>	

Код объекта	Наименование функциональной зоны	Параметры функциональной зоны	Планируемые для размещения объекты федерального, регионального, местного значения (за исключением линейных объектов)
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Промышленные кластеры, индустриальные парки, логистические объекты – 1,8;</li> <li>- Научно-производственные- 0,8.</li> </ul> Площадь зоны – 3,86 га.	
701010402	Коммунально-складская зона	Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории: - Коммунально-складские- 0,6. Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории: - Коммунально-складские -1,2. Площадь зоны – 4,8 га.	-
701010404	Зона инженерной инфраструктуры	Расчетные показатели отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории, а также расчетные показатели максимально допустимого расчетного коэффициента использования территории не установлены, необходимо руководствоваться требованиями технических регламентов, регулирующих нормативные показатели застройки территориальных зон. Площадь зоны – 0,66 га.	Планируемые к размещению объекты местного значения муниципального района: - Строительство резервуара чистой воды с. Красногорское, Ароматновское СП (№6в); - Строительство резервуара чистой воды с. Курортное, Ароматновское СП (№7в); - Строительство водопроводной очистной станции с. Ароматное, Ароматновское СП (№9в); - Строительство водопроводной очистной станции с. Курортное, Ароматновское СП (№10в); - Строительство ПНС с. Красногорское, Ароматновское СП (№11в); - Строительство канализационных очистных сооружений с. Ароматное, Ароматновское СП (№1к); - Строительство канализационных очистных сооружений с. Курортное, Ароматновское СП (№2к); - Строительство КНС с. Ароматное, Ароматновское СП (№7к); - Строительство КНС с. Курортное, Ароматновское СП (№8к).

Код объекта	Наименование функциональной зоны	Параметры функциональной зоны	Планируемые для размещения объекты федерального, регионального, местного значения (за исключением линейных объектов)
			Планируемые к реконструкции объекты местного значения муниципального района: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Реконструкция водонапорной башни Рожновского с. Ароматное (№3в);</li> <li>- Реконструкция водонапорной башни Рожновского с. Ароматное (№3в1);</li> <li>- Реконструкция водонапорной башни с. Красногорье (№4в);</li> <li>- Реконструкция водонапорной башни Рожновского с. Курортное (№5в).</li> </ul>
701010405	Зона транспортной инфраструктуры	Расчетные показатели отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории, а также расчетные показатели максимально допустимого расчетного коэффициента использования территории не установлены, необходимо руководствоваться требованиями технических регламентов, регулирующих нормативные показатели застройки территориальных зон. Площадь зоны – 100,88 га.	-
701010407	Зона добычи полезных ископаемых	Расчетные показатели отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории, а также расчетные показатели максимально допустимого расчетного коэффициента использования территории не установлены, необходимо руководствоваться требованиями технических регламентов, регулирующих нормативные показатели застройки территориальных зон. Площадь зоны – 30,23 га.	-
701010500	Зоны сельскохозяйственного использования	Параметры функциональной зоны устанавливаются в соответствии с Поручением Главы Республики Крым от 20.11.2024 №1/01-32/5724. Площадь зоны – 4501,28 га.	-
701010501	Зона сельскохозяйственных угодий	Расчетные показатели отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории, а также расчетные показатели максимально допустимого расчетного коэффициента использования территории не установлены, необходимо руководствоваться требованиями технических регламентов, регулирующих нормативные показатели застройки территориальных зон. Площадь зоны – 10,82 га.	-

Код объекта	Наименование функциональной зоны	Параметры функциональной зоны	Планируемые для размещения объекты федерального, регионального, местного значения (за исключением линейных объектов)
701010503	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий	Расчетные показатели отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории, а также расчетные показатели максимально допустимого расчетного коэффициента использования территории не установлены, необходимо руководствоваться требованиями технических регламентов, регулирующих нормативные показатели застройки территориальных зон. Площадь зоны – 81,76 га.	-
701010600	Зоны рекреационного назначения	Расчетные показатели отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории, а также расчетные показатели максимально допустимого расчетного коэффициента использования территории не установлены, необходимо руководствоваться требованиями технических регламентов, регулирующих нормативные показатели застройки территориальных зон. Площадь зоны – 0,08 га.	Планируемые к размещению объекты местного значения муниципального района: – спортивный зал с. Ароматное (№1с).
701010601	Зона озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)	Расчетные показатели отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории, а также расчетные показатели максимально допустимого расчетного коэффициента использования территории не установлены, необходимо руководствоваться требованиями технических регламентов, регулирующих нормативные показатели застройки территориальных зон. Площадь зоны – 11,36 га.	-
701010602	Зона отдыха	Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории: – Здание (группа зданий) временного проживания (гостиницы всех типов, в том числе мотели, хостелы и т.п., пансионаты, туристические базы, круглогодичные и летние лагеря) - не более 0,8; – В условиях реконструкции- не более 0,8. Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории: – Здание (группа зданий) временного проживания (гостиницы всех типов, в том числе мотели, хостелы и т.п., пансионаты, туристические базы, круглогодичные и летние лагеря) – 1,6. – В условиях реконструкции-2. Площадь зоны – 0,81 га.	-
701010605	Зона лесов	Расчетные показатели отношения площади, занятой под зданиями и	-

Код объекта	Наименование функциональной зоны	Параметры функциональной зоны	Планируемые для размещения объекты федерального, регионального, местного значения (за исключением линейных объектов)
		сооружениями, к площади территории, а также расчетные показатели максимально допустимого расчетного коэффициента использования территории не установлены, необходимо руководствоваться требованиями технических регламентов, регулирующих нормативные показатели застройки территориальных зон. Площадь зоны – 3740,92 га.	
701010701	Зона кладбищ	Расчетные показатели отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории, а также расчетные показатели максимально допустимого расчетного коэффициента использования территории не установлены, необходимо руководствоваться требованиями технических регламентов, регулирующих нормативные показатели застройки территориальных зон. Площадь зоны – 4,56 га.	
701010800	Зона режимных территорий	Расчетные показатели отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории, а также расчетные показатели максимально допустимого расчетного коэффициента использования территории не установлены, необходимо руководствоваться требованиями технических регламентов, регулирующих нормативные показатели застройки территориальных зон. Площадь зоны – 15,18 га.	
701010703	Зона озелененных территорий специального назначения	Расчетные показатели отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории, а также расчетные показатели максимально допустимого расчетного коэффициента использования территории не установлены, необходимо руководствоваться требованиями технических регламентов, регулирующих нормативные показатели застройки территориальных зон. Площадь зоны – 20,58 га.	
701011000	Иные зоны	Расчетные показатели отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории, а также расчетные показатели максимально допустимого расчетного коэффициента использования территории не установлены, необходимо руководствоваться требованиями технических регламентов, регулирующих нормативные показатели застройки территориальных зон. Площадь зоны – 0,18 га.	
Параметры функциональных зон в части устанавливаемых коэффициента застройки и коэффициент плотности застройки устанавливаются в соответствии региональ-			

<b>Код объекта</b>	<b>Наименование функциональной зоны</b>	<b>Параметры функциональной зоны</b>	<b>Планируемые для размещения объекты федерального, регионального, местного значения (за исключением линейных объектов)</b>
ными нормативами градостроительного проектирования в редакции, утвержденной Постановлением Совета министров Республики Крым от 14.11.2025 № 775 «О внесении изменений в постановление Совета министров Республики Крым от 26 апреля 2016 года № 171».			