
**Общество с ограниченной ответственностью
научно-производственное объединение «ГеоГИС»**

**Муниципальный заказчик – Администрация
Красносулинского муниципального района
Ростовской области**

**ПРОЕКТ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МИХАЙЛОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
КРАСНОСУЛИНСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Муниципальный контракт № 0358300008420000041_158295 от «17» марта 2020г.

Директор ООО НПО «ГеоГИС»

П.И. Подрезов

Воронеж 2020 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ Б. ПРОЕКТ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И
ЗАСТРОЙКИ МИХАЙЛОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
КРАСНОСУЛИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ
ОБЛАСТИ

СОДЕРЖАНИЕ

**РАЗДЕЛ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И
ЗАСТРОЙКИ МИХАЙЛОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ В
НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

**1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МИХАЙЛОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ** 4

1. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления муниципального образования «Красносулинский район»4

Статья 1. Сфера применения правил землепользования и застройки Михайловского сельского поселения4

Статья 2. Основные понятия, используемые в правилах землепользования и застройки Михайловского сельского поселения и их определения5

Статья 3. Полномочия органов местного самоуправления поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки9

Статья 4. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки....10

Статья 5. Общие положения о градостроительном зонировании территории поселения ...11

Статья 6. Использование земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.....15

Статья 7. Особенности использования и застройки земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам.....16

Статья 8. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам16

Статья 9. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства17

**2. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ**18

Статья 10. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства18

Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....19

Статья 12. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства20

**3. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ
ТЕРРИТОРИИ**.....22

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г	Лист
							2

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	<u>ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ</u>18
			Статья 10. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства18
			Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....19
Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Статья 12. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства20
			<u>3. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ</u>22

Статья 13. Общие положения о подготовке документации по планировке территории.22

**4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**.....22

Статья 14. Общие положения о порядке проведения публичных слушаний по вопросам
землепользования и застройки.....23

**5. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И
ЗАСТРОЙКИ**.....23

Статья 15. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки
Михайловского сельского поселения24

**6. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И
ЗАСТРОЙКИ**.....26

Статья 16. Общие принципы регулирования иных вопросов землепользования и
застройки на территории Михайловского сельского поселения26

РАЗДЕЛ 2. КАРТЫ (СХЕМЫ) ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Статья 17. Состав и содержание карт (схем) градостроительного зонирования.27

РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 18. Общие положения о градостроительных регламентах территориальных
зон.....27

Статья 19. Жилые зоны.....28

Статья 20. Общественно-деловые зоны46

Статья 21. Производственные зоны.....57

Статья 22. Зона инженерно-транспортной инфраструктуры63

Статья 23. Зона сельскохозяйственного использования.....68

Статья 24. Зоны рекреационного назначения76

Статья 25. Зоны специального назначения.....83

Статья 26. Дополнительные градостроительные регламенты в зонах с особыми
условиями использования территории и иных зонах с особыми условиями
использования земельных участков и объектов капитального строительства,
расположенных в этих зонах.....86

Статья 27. Особенности размещения отдельных видов разрешённого использования
земельных участков и объектов капитального
строительства.....93

Статья 28. Ограничения на использование земельных участков и объектов
капитального строительства95

Статья 29. Определения отдельных видов использования земельных участков и
объектов капитального строительства.....97

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г			3

РАЗДЕЛ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МИХАЙЛОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

1. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «КРАСНОСУЛИНСКИЙ РАЙОН»

Статья 1. Сфера применения правил землепользования и застройки Михайловского сельского поселения

1. Правила землепользования и застройки Михайловского сельского поселения (далее - Правила) - документ градостроительного зонирования, принятый в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Ростовской области, Красносулинского района, Михайловского сельского поселения, генеральным планом Михайловского сельского поселения, устанавливающий порядок применения Правил и порядок внесения изменений в Правила, территориальные зоны, градостроительные регламенты.

2. Правила вводят в Михайловском сельском поселении систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах поселения на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента для:

- создания условий для устойчивого развития территории Михайловского сельского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

- создания условий для планировки территорий муниципального образования;

- обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

- создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Настоящие Правила включают в себя:

1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г	Лист
							4

- техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

- региональными и местными нормативами градостроительного проектирования;

- иными нормативными правовыми актами Ростовской области, Красносулинского района и Михайловского сельского поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки.

5. Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими градостроительную деятельность на территории Михайловского сельского поселения.

Статья 2. Основные понятия, используемые в правилах землепользования и застройки Михайловского сельского поселения и их определения

В настоящих Правилах используются следующие основные понятия:

Водоохранная зона - территория, которая примыкает к береговой линии (границе водного объекта) морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

генеральный план поселения - вид документа территориального планирования, определяющий цели, задачи и направления территориального планирования поселения и этапы их реализации, разрабатываемый для обеспечения устойчивого развития территории;

градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции, сноса объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений, благоустройства территорий;

градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования 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, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;							
			градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования 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, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов							
									МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г	Лист
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		5

капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

документация по планировке территории – документация, подготовленная в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

жилой дом блокированный - жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования;

жилой дом индивидуальный - признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании;

жилой дом многоквартирный - признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством;

жилой район - структурный элемент селитебной территории населенного пункта;

застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика или которому в соответствии со [статьей 13.3](#) Федерального закона от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" передали на основании соглашений свои функции застройщика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г				6

строительства, реконструкции, капитального ремонта. Застройщик вправе передать свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, техническому заказчику;

зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

земельный участок - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке;

зоны санитарной охраны организуются в трех поясах – организуются в составе трех поясов: первый пояс является поясом строго режима и включает территорию расположения заборов вдоль вод и площадок всех водопроводных сооружений. Главной целью его создания является защита охраняемого места от случайного (иногда умышленного) загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса являются поясами ограничений и включают в себя территорию, которая предназначена для предупреждения загрязнения воды непосредственно источников водоснабжения;

инженерные изыскания - изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования;

красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории;

линии застройки - условные линии, устанавливающие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка;

микрорайон (квартал) - структурный элемент жилой застройки;

объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие);

обязательные нормативные требования - положения, применение которых обязательно в соответствии с системой нормативных документов в строительстве;

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г	Лист 7
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		
Взам. инв. №							
Подп. и дата							
Инв. № подл.							

озелененные территории - часть территории природного комплекса, на которой располагаются искусственно созданные садово-парковые комплексы и объекты - парк, сад, сквер, бульвар;

отступ застройки - расстояние между красной линией или границей земельного участка и стеной здания, строения, сооружения;

парковка (парковочное место) - специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка;

предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства (зданий, строений и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом;

реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

реконструкция линейных объектов - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

санитарно-защитные зоны - специальные территории с особым режимом использования, которые устанавливаются вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека. Размер СЗЗ обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами;

строительство - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	<u>использования</u> , которые устанавливаются вокруг объектов, являющихся источниками воздействия на <u>среду обитания</u> и здоровье человека. Размер СЗЗ обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами;					
			строительство - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);					
			территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);					
						МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г		Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			8

территориальное планирование - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

улица - путь сообщения на территории населенного пункта, предназначенный преимущественно для общественного и индивидуального легкового транспорта, а также пешеходного движения, расположенный между кварталами застройки и ограниченный красными линиями улично-дорожной сети;

функциональные зоны - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

функциональное зонирование территории - деление территории на зоны при градостроительном планировании развития территорий и поселений с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование;

этаж - пространство между поверхностями двух последовательно расположенных перекрытий в здании, строении, сооружении;

этажность здания - количество этажей, определяемое как сумма наземных этажей (в том числе мансардных) и цокольного этажа (в случае, если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отмотки не менее чем на два метра).

Статья 3. Полномочия органов местного самоуправления поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки

1. К полномочиям Собрания депутатов Красносулинского района в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) утверждение правил землепользования и застройки, утверждение внесения изменений в правила землепользования и застройки;

2) утверждение районных и местных нормативов градостроительного проектирования;

3) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

2. К полномочиям Администрации Красносулинского района (далее - администрация) в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) принятие решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки и внесения в них изменений;

2) принятие решений о подготовке документации по планировке территорий;

3) утверждение документации по планировке территорий;

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

3) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

2. К полномочиям Администрации Красносулинского района (далее - администрация) в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) принятие решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки и внесения в них изменений;

2) принятие решений о подготовке документации по планировке территорий;

3) утверждение документации по планировке территорий;

						МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г	Лист
							9
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

- 4) принятие решений о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования объектов капитального строительства или земельного участка;
- 5) принятие решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 6) принятие решений о развитии застроенных территорий;
- 7) принятие решений о резервировании земельных участков для муниципальных нужд в порядке, установленном законодательством;
- 8) иные вопросы землепользования и застройки, относящиеся к ведению исполнительных органов местного самоуправления района.

Статья 4. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки

1. Комиссию по подготовке проекта решения о внесении изменений в правила землепользования и застройки на территории муниципального образования «Красносулинского район» при Администрации Красносулинского района (далее по тексту – Комиссия) является временно действующим коллегиальным совещательным органом, созданным при Администрации Красносулинского района в целях организации решения вопросов, связанных с землепользованием и застройкой территории поселения, осуществляющим свою деятельность согласно настоящим Правилам, а также согласно Градостроительного кодекса РФ.

2. К полномочиям Комиссии в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

- 1) рассмотрение заявок на предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- 2) рассмотрение заявок на предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- 4) подготовка заключений по результатам публичных слушаний;
- 5) подготовка рекомендаций для принятия Главой Администрации решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 6) подготовка заключения о необходимости внесения изменений в Правила;
- 7) осуществление процедур, по подготовке проекта изменений в Правила.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	4) подготовка заключений по результатам публичных слушаний;					
			5) подготовка рекомендаций для принятия Главой Администрации решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;					
			6) подготовка заключения о необходимости внесения изменений в Правила;					
			7) осуществление процедур, по подготовке проекта изменений в Правила.					
						МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г	Лист	
							10	
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			

8) осуществление иных функций в соответствии с настоящими Правилами и иными правовыми актами органов местного самоуправления поселения.

3. В состав Комиссии входят представители органов местного самоуправления Красносулинского района, представители территориальных органов местного самоуправления района; представители общественных организаций, расположенных на территории района; представители организаций, осуществляющих на территории района хозяйственную деятельность, иные компетентные лица.

В состав Комиссии по согласованию могут входить представители территориальных федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти Ростовской области, иных органов и организаций.

4. Персональный состав членов Комиссии, положение о Комиссии и порядке ее деятельности утверждается Главой района.

Статья 5. Общие положения о градостроительном зонировании территории поселения

Номера участков градостроительного зонирования состоят из следующих элементов:

- 1) Буквенного кода территориальной зоны в соответствии с пунктом 1 настоящих правил;
- 2) Цифрового кода территориальной подзоны в соответствии с пунктом 1 настоящих правил;
- 3) Цифрового обозначения населенного пункта, отделенного от цифрового кода территориальной подзоны косой чертой.
(Например: Ж-1/1: зона малоэтажной жилой застройки в х. Михайловка,
Ж-1/2: зона малоэтажной жилой застройки в х. Грачев,
Ж-1/3: зона малоэтажной жилой застройки в п. Молодежный,
Ж-1/4: зона малоэтажной жилой застройки в х. Холодный Плес,

1. Настоящими Правилами на территории Михайловского сельского поселения Красносулинского района устанавливаются следующие территориальные зоны:

1.1. Жилые зоны:

- Зона малоэтажной жилой застройки – Ж-1/1, Ж-1/2, Ж-1/3, Ж-1/4;
- Зона среднеэтажной жилой застройки – Ж-2/3;

1.2. Общественно-деловые зоны:

- Зона размещения объектов социального назначения (здравоохранения, образования, культуры, физкультуры и спорта) – ОД-1/1, ОД-1/2, ОД-1/4;
- Зона размещения объектов общественно-делового назначения – ОД-2, ОД-2/1, ОД-2/2;

1.3. Производственные зоны:

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №						
			- Зона среднеэтажной жилой застройки – Ж-2/3;					
			1.2. Общественно-деловые зоны:					
- Зона размещения объектов социального назначения (здравоохранения, образования, культуры, физкультуры и спорта) – ОД-1/1, ОД-1/2, ОД-1/4;								
- Зона размещения объектов общественно-делового назначения – ОД-2, ОД-2/1, ОД-2/2;								
1.3. Производственные зоны:								
						МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г		Лист
								11
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			

[illegible]

Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

9. Градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В том числе:

а) градостроительные регламенты на территориях достопримечательных мест (характер использования достопримечательного места) устанавливаются уполномоченным органом исполнительной власти Ростовской области в сфере охраны объектов культурного наследия;

б) градостроительные регламенты на территориях зон охраны объектов культурного наследия устанавливаются в соответствии с утвержденным проектом зон охраны объектов культурного наследия;

в) градостроительный регламент в границах водоохранных зон устанавливается в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации и нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ростовской области;

г) градостроительный регламент в границах санитарно-защитных зон устанавливается в соответствии с утвержденным проектом таких зон.

д) градостроительные регламенты в границах зон охраняемых объектов устанавливаются на основании предложений уполномоченных федеральных органов об установлении особых условий использования территории зоны охраняемых объектов;

е) градостроительный регламент в границах земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов устанавливается в соответствии с утвержденным проектом округов санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов.

10. Изменение установленного уполномоченными органами градостроительного регламента (режима использования) территорий на которые действие градостроительного регламентов не распространяется, зон с особыми условиями использования территорий осуществляется установившим регламент уполномоченным органом, путем внесения изменения в правовой акт, в соответствии с действующим законодательством. В настоящие Правила в таких случаях вносятся соответствующие изменения.

11. Границы территорий, на которые действие градостроительного регламентов не распространяется, границы территорий, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются, границы зон с особыми условиями использования территорий, наносятся на карты градостроительного зонирования в соответствии с нормативными правовыми актами уполномоченных органов исполнительной власти или местного самоуправления; содержащими описание границ; в соответствии с установленными законодательством параметрами таких территорий и зон; на основании документов кадастрового учета; материалов генерального плана поселения, иных документов, содержащих описания местоположения границ указанных территорий и зон.

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Правила в таких случаях вносятся соответствующие изменения.							
			11. Границы территорий, на которые действие градостроительного регламентов не распространяется, границы территорий, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются, границы зон с особыми условиями использования территорий, наносятся на карты градостроительного зонирования в соответствии с нормативными правовыми актами уполномоченных органов исполнительной власти или местного самоуправления; содержащими описание границ; в соответствии с установленными законодательством параметрами таких территорий и зон; на основании документов кадастрового учета; материалов генерального плана поселения, иных документов, содержащих описания местоположения границ указанных территорий и зон.							
									МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г	Лист
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		14

12. Изменение установленных уполномоченными органами границ территорий, на которые действие градостроительного регламентов не распространяется, границ территорий, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются, границ зон с особыми условиями использования территорий осуществляется установившим такие границы уполномоченным органом. В настоящих Правилах отображаются внесенные изменения.

Статья 6. Использование земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов

1. Использование и застройка земельных участков на территории Михайловского сельского поселения, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, может осуществляться правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства только с соблюдением разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенных предельных размеров земельных участков и предельных параметров объектов капитального строительства; соблюдением ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в соответствии с законодательством и настоящими Правилами.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено применительно к соответствующей территориальной зоне при соблюдении требований технических регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, стандартов и нормативов. Основные виды разрешенного использования при условии соблюдения вышеназванных требований не могут быть запрещены;

2) условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующей территориальной зоне, при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами, при условии обязательного соблюдения требований технических регламентов;

3) вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности и объекты капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам разрешенного использования и осуществляемые совместные с ними. В случае если основной или условно

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист 15
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г			

разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства не установлены, вспомогательный не считается разрешенным.

Статья 7. Особенности использования и застройки земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам

1. Земельные участки, сформированные в установленном порядке до вступления в силу настоящих Правил, и расположенные на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам, используются правообладателями таких земельных участков в соответствии с целями их предоставления, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

2. После вступления в силу настоящих Правил разделение, объединение, изменение границ, вида разрешенного использования земельных участков, указанных в пункте 1 настоящей статьи осуществляется при условии формирования земельных участков в пределах границ соответствующей территориальной зоны.

3. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные физическим и юридическим лицам, до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

Статья 8. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам

1. Земельные участки, объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил или до внесения изменений в настоящие Правила, и расположенные на территориях, для которых установлены градостроительные регламенты и на которые действие этих градостроительных регламентов распространяется, являются не соответствующими градостроительным регламентам в случаях, когда:

- существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствует видам разрешенного использования соответствующей территориальной зоны;

- существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным для соответствующей территориальной зоны, в том числе установленным режимам охранных зон объектов культурного наследия;

- расположенные на указанных земельных участках производственные и иные объекты капитального строительства требуют установления санитарно-защитных зон, охранных зон, выходящих за границы территориальной зоны расположения этих объектов.

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	<p>- существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным для соответствующей территориальной зоны, в том числе установленным режимам охранных зон объектов культурного наследия;</p> <p>- расположенные на указанных земельных участках производственные и иные объекты капитального строительства требуют установления санитарно-защитных зон, охранных зон, выходящих за границы территориальной зоны расположения этих объектов.</p>							
									МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г	Лист
										16
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

2. Земельные участки, объекты капитального строительства, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил и не соответствующие градостроительным регламентам, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие градостроительному регламенту, за исключением случаев, когда использование этих объектов представляет опасность для жизни и здоровья людей, окружающей среды, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), что установлено уполномоченными органами в соответствии с действующим законодательством, нормами и техническими регламентами. Для объектов, представляющих опасность, уполномоченными органами устанавливается срок приведения их в соответствие градостроительному регламенту, нормативами и техническими регламентами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, нормативами и техническими регламентами.

3. Изменение вида разрешенного использования земельных участков, изменение вида и реконструкция объектов капитального строительства, указанных в пункте 1 настоящей статьи, может осуществляться путем приведения их в соответствие установленным градостроительным регламентам.

4. Перечень объектов, не соответствующих градостроительным регламентам, а также сроки приведения этих объектов в соответствие с градостроительным регламентом, устанавливаются правовым актом Администрации поселения.

Статья 9. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории Михайловского сельского поселения осуществляется правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства в границах объектов их прав в соответствии с требованиями, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, законодательством Ростовской области и принятыми в соответствии с ними правовыми актами Администрации Красносулинского района, устанавливающими особенности осуществления указанной деятельности на территории поселения.

2. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, перечень которых может быть установлен органами местного самоуправления, неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Указанное разрешение может быть выдано только для отдельного земельного участка в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами (статья 12).

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, перечень которых может быть установлен органами местного самоуправления, неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Указанное разрешение может быть выдано только для отдельного земельного участка в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами (статья 12).										
									МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г				Лист
													17
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата								

2. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ

Статья 10. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории поселения осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в соответствии с документацией по планировке территории, допускается только при условии внесения изменений в соответствующую документацию по планировке территории в порядке, установленном статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства вправе по своему усмотрению выбирать и менять вид (виды) использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон, при условии соблюдения требований технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования и иных обязательных требований, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Порядок действий по реализации приведенного выше права устанавливается законодательством, настоящими Правилами и иными правовыми актами Администрации Красносулинского района.

3. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами (статья 11).

4. В случаях если земельный участок и объект капитального строительства расположен на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, решение о возможности изменения вида его разрешенного использования принимается в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. Образование новых земельных участков путем разделения или выдела допускается при условии сохранения установленных настоящими Правилами разрешенного использования, минимальных параметров земельных участков, обеспечения требований технических регламентов, градостроительных нормативов, в том числе, обеспечение свободного доступа ко вновь образованным земельным участкам с улицы, переулка, проезда.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, решение о возможности изменения вида его разрешенного использования принимается в соответствии с законодательством Российской Федерации.							
			5. Образование новых земельных участков путем разделения или выдела допускается при условии сохранения установленных настоящими Правилами разрешенного использования, минимальных параметров земельных участков, обеспечения требований технических регламентов, градостроительных нормативов, в том числе, обеспечение свободного доступа ко вновь образованным земельным участкам с улицы, переулка, проезда.							
									МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г	Лист
										18
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					

Образование нового земельного участка путем объединения земельных участков допускается при условии принадлежности преобразуемых земельных участков к одной территориальной зоне, установленных настоящими Правилами параметров земельных участков, обеспечения требований технических регламентов, градостроительных нормативов.

Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

Заявление о выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования может подаваться:

- при подготовке документации по планировке территории;
- при планировании строительства (реконструкции) капитальных зданий и сооружений;
- при планировании изменения вида использования земельных участков, объектов капитального строительства в процессе их использования.

2. При рассмотрении заявления Комиссия может запросить заключения уполномоченных органов в сфере архитектуры и градостроительства, охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны и использования объектов культурного наследия, иных органов, в компетенцию которых входит принятие решений по предмету заявления. Письменные заключения указанных уполномоченных органов представляются в Комиссию в установленный законом срок.

В заключениях характеризуется возможность и условия соблюдения заявителем технических регламентов и нормативов, установленных в целях охраны окружающей природной и объектов культурного наследия, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей, соблюдения прав и интересов владельцев смежно расположенных земельных участков и объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц в результате применения указанного в заявлении вида разрешенного использования.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду,

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист 19
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г			

публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

4. На основании результатов публичных слушаний Комиссия подготавливает заключение о проведении публичных слушаний, подлежащее опубликованию, и рекомендации для Главы Администрации Красносулинского района о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

5. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается Главой Красносулинского района.

Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы его реализации во избежание ущерба соседним землепользователям и с целью недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

Статья 12. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, направляет заявление об его предоставлении в Комиссию.

К заявлению прилагаются материалы, подтверждающие наличие у земельного участка характеристик из числа указанных в пункте 2 статьи 9 настоящих Правил, которые препятствуют эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. При рассмотрении заявления Комиссия может запросить заключения уполномоченных органов в сфере архитектуры и градостроительства, охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны и использования объектов

Взам. инв. №		Подп. и дата		Инв. № подл.		<p>капитального строительства, направляет заявление об его предоставлении в Комиссию.</p> <p>К заявлению прилагаются материалы, подтверждающие наличие у земельного участка характеристик из числа указанных в пункте 2 статьи 9 настоящих Правил, которые препятствуют эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.</p> <p>3. При рассмотрении заявления Комиссия может запросить заключения уполномоченных органов в сфере архитектуры и градостроительства, охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны и использования объектов</p>	Лист
						МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г	
							20
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

культурного наследия, иных органов, в компетенцию которых входит принятие решений по предмету заявления. Письменные заключения указанных уполномоченных органов представляются в Комиссию в установленный законом срок.

В заключениях дается оценка соответствия намерений заявителя настоящим Правилам, характеризуется возможность и условия соблюдения заявителем технических регламентов, градостроительных и иных нормативов, установленных в целях охраны окружающей природной среды, объектов культурного наследия, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей, соблюдения прав и интересов владельцев смежно расположенных земельных участков и объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц, интересы которых могут быть нарушены в результате отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае если отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

5. На основании результатов публичных слушаний Комиссия подготавливает и направляет Главе Администрации Красносулинского района рекомендации о возможности предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

6. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается Главой Администрации Красносулинского района.

7. Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства является обязательным документом для подготовки градостроительного плана земельного участка и выдачи разрешения на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства.

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист 21
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г			

3. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ

ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Статья 13. Общие положения о подготовке документации по планировке территории

1. Решения о подготовке документации по планировке территории (проектов планировки территории и проектов межевания территории) принимаются Администрацией Красносулинского района по собственной инициативе в целях реализации генерального плана поселения, либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования (схемы территориального планирования Ростовской области, схемы территориального планирования Красносулинского муниципального района, генерального плана Михайловского сельского поселения), настоящих Правил, в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, с учетом границ территорий объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

3. Состав и содержание документации по планировке территории определяются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Ростовской области и правовыми актами Красносулинского района.

4. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения Администрации Красносулинского района, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

5. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

6. Документации по планировке территории утверждается правовым актом Администрации района.

7. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет».

8. На основании документации по планировке территории, утвержденной правовым актом Администрации района, Собрание депутатов Красносулинского района вправе вносить изменения в настоящие Правила в части уточнения установленных

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	6. Документации по планировке территории утверждается правовым актом Администрации района.					
			7. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет».					
			8. На основании документации по планировке территории, утвержденной правовым актом Администрации района, Собрание депутатов Красносулинского района вправе вносить изменения в настоящие Правила в части уточнения установленных					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г	Лист	
							22	

градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 14. Общие положения о порядке проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Публичные слушания проводятся в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений по землепользованию и застройке.

2. Публичные слушания проводятся:

- по проекту генерального плана Михайловского сельского поселения и проектам решений о внесении в него изменений и дополнений;
- по проекту Правил землепользования и застройки Михайловского сельского поселения и проектам решений о внесении в него изменений и дополнений;
- по проектам планировки территории и проектам межевания территорий;
- по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- при получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3. Порядок информирования населения поселения о подготовке указанных в пункте 2 настоящей статьи документов, а также о подготовке к внесению в них изменений; порядок организации и проведения по ним публичных слушаний определяется в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, правовыми актами Собрания депутатов Красносулинского района и уставом муниципального образования «Красносулинский район».

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, правовыми актами Собрания депутатов Красносулинского района и уставом муниципального образования «Красносулинский район».									
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г					Лист	
											23	

В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 15. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки Михайловского сельского поселения

1. Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, Ростовской области, правовыми актами Администрации Красносулинского района.

2. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в Правила являются:

- несоответствие Правил генеральному плану Михайловского сельского поселения;
- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

3. Предложения о внесении изменений в Правила направляются в Комиссию:

- федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
- органами исполнительной власти Ростовской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;
- органами местного самоуправления Красносулинского района, в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства муниципального (районного) значения;
- органами местного самоуправления поселения, в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории поселения;

- физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил, земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

К предложениям о внесении изменений в Правила прикладываются документы, подтверждающие необходимость внесения изменений в Правила.

4. Комиссия осуществляет рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием

[illegible]

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	<p>изменений в Правила правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия органами местного самоуправления района постановления о назначении публичных слушаний по подготовке предложений о внесении изменений в Правила.</p>					
						МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г	Лист	
							25	
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			

Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте администрации Красносулинского района.

8. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний представляет проект указанных изменений Главе Администрации Красносулинского района. Обязательным приложением к проекту являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

9. Глава Администрации Красносулинского района в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в Правила и указанных в пункте 7 настоящей статьи обязательных приложений принимает решение о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления района или об отклонении проекта и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

10. Собрание депутатов Красносулинского района по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила и обязательных приложений к нему может утвердить внесение изменений в Правила или направить проект о внесении изменений в Правила Главе Администрации Красносулинского района на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту. Решение Собрания депутатов Красносулинского района о внесении изменений в Правила подлежит опубликованию и размещаются на официальном сайте Администрации района. Решение с приложениями направляется в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности Красносулинского района и в орган, уполномоченный на осуществление государственного контроля за соблюдением органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности.

11. Внесение изменений в настоящие Правила, вызванные необходимостью исправления выявленных технических ошибок, производятся на основании заключения Комиссии в порядке, установленном правовым актом Администрации Красносулинского района.

6. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 16. Общие принципы регулирования иных вопросов землепользования и застройки на территории Михайловского сельского поселения

Иные вопросы землепользования и застройки на территории Михайловского сельского поселения регулируются законодательством Российской Федерации, Ростовской области, правовыми актами Администрации Красносулинского района.

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	<div>ЗАСТРОЙКИ</div> <div>Статья 16. Общие принципы регулирования иных вопросов землепользования и застройки на территории Михайловского сельского поселения</div> <div>Иные вопросы землепользования и застройки на территории Михайловского сельского поселения регулируются законодательством Российской Федерации, Ростовской области, правовыми актами Администрации Красносулинского района.</div>												
									МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г						Лист
															26
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата										

РАЗДЕЛ 2. КАРТЫ (СХЕМЫ) ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Статья 17. Состав и содержание карт (схем) градостроительного зонирования.

1. Картами градостроительного зонирования в составе настоящих Правил являются графические отображения границ территориальных зон, подзон, участков градостроительного зонирования, границ зон с особыми условиями использования территории, границ территорий объектов культурного наследия.

2. Карта границ территориальных зон состоит из общей карты (схемы) всего Михайловского сельского поселения, совмещенной с границами зон с особыми условиями использования территории и карт (схем) по всем населенным пунктам:

1) Карта градостроительного зонирования территории Михайловского сельского поселения М 1:25000;

2) Карта градостроительного зонирования территории населенных пунктов – х. Михайловка, х. Грачев, п. Молодежный, х. Холодный Плес М 1:5000;

3. Участки в составе одной территориальной зоны и подзоны, в зависимости от своего местоположения, могут иметь различные ограничения градостроительной деятельности.

РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 18. Общие положения о градостроительных регламентах территориальных зон

1. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указанные в ст.26 настоящих Правил.

2. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки, указанные в части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Взам. инв. №		строительства;						
Подп. и дата		<p>2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;</p> <p>3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указанные в ст.26 настоящих Правил.</p> <p>2. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки, указанные в части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.</p>						
Инв. № подп.							МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г	Лист
								27
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			

2.1 В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в настоящих Правилах градостроительные регламенты не установлены для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий, сельскохозяйственных угодий в состав земель сельскохозяйственного назначения.

Вышеуказанные земли не включены в границы территориальных зон, установленных для МО Михайловское сельское поселение и не отображены на карте градостроительного зонирования.

Статья 19. Жилые зоны

1. Ж-1/1, Ж-1/2, Ж-1/3, Ж-1/4- Зона малоэтажной жилой застройки

Зона выделяется с целью развития, на основе существующих и вновь осваиваемых территорий для индивидуальной жилой застройки, зон комфортного проживания, развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающих потребности жителей указанных территорий, создание условий для размещения необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства территории.

Код	Виды разрешённого использования земельных участков	Виды разрешённого использования объектов капитального строительства	Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства
Основные виды разрешенного использования			
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более десяти метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости) Выращивание иных	Строения для мелких домашних животных, не требующих выпаса и птицы, отдельно стоящие беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, отдельно стоящие индивидуальные бассейны, бани и сауны, расположенные на приусадебных участках (при условии подключения к сетям водоотведения), надворные туалеты Строения для содержания домашних животных, птицы Размещение летней кухни

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г	Лист
							28

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

		декоративных или сельскохозяйственных культур	площадью не более 40 кв. метров
		Размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек	
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	<p>Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный)</p> <p>Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома</p>	<p>Индивидуальные гаражи и иные вспомогательные сооружения;</p> <p>обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;</p>
2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	<p>Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1 (для индивидуального жилищного строительства)</p> <p>Производство сельскохозяйственной продукции</p> <p>Содержание сельскохозяйственных животных</p>	<p>Размещение дворовых площадок; размещение беседок, отдельно стоящих навесов и веранд, в т.ч. предназначенных для осуществления хозяйственной деятельности;</p> <p>размещение отдельно стоящих индивидуальных бань и саун, расположенных на приусадебных участках в т.ч. с пристроенными бассейнами</p> <p>Размещение надворных туалетов, только при условии подключения к централизованным, либо локальным сетям водоотведения</p> <p>Размещение индивидуальных резервуаров для хранения воды, скважин для забора воды, индивидуальных колодцев;</p>

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г	Лист
							29

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

			<p>Размещение строений для крупных и мелких домашних животных домашних животных и птицы</p> <p>Размещение хозяйственных построек, в том числе связанных с осуществлением индивидуальной трудовой деятельности</p> <p>Размещение летней кухни, сараев для хранения инвентаря, погреба, кладовых, дровяников площадью до 40 кв.м</p> <p>Размещение наземных открытых автостоянок при зданиях в пределах земельных участков, отведенных под данное здание, гаражи, встроенные в жилые дома, отдельные гаражи боксового типа для автотранспорта членов семьи</p>
2.3	Блокированная жилая застройка	<p>Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количество этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки)</p> <p>Разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур</p>	<p>Хозяйственные постройки, индивидуальные гаражи, отдельно стоящие беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, отдельно стоящие индивидуальные бассейны, бани и сауны, расположенные на приусадебных участках (при условии подключения к сетям водоотведения), летние кухни;</p> <p>обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха</p>

						МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г	Лист
							30
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							установления санитарной зоны		
			2.7.1	Хранение автотранспорта			Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением служебных			Не подлежит установлению	
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г					Лист
											31

2.7	Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1(коммунальное обслуживание), 3.2 (социальное обслуживание), 3.3 (бытовое обслуживание), 3.4.1 (амбулаторно-поликлиническое обслуживание), 3.5.1 (школьное, начальное и среднее общее образование), 3.6 (культурное развитие), 3.7 (религиозное использование), 3.10.1 (амбулаторное ветеринарное обслуживание), 4.1 (деловое управление), 4.6 (общественное питание), 5.1.2 (обеспечение занятий спортом в помещениях), 5.1.3 (площадка для занятий спортом), если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	Не подлежит установлению
2.7.1	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением служебных	Не подлежит установлению

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

		гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9 (служебные гаражи)	
4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 100 кв.м.	Не подлежит установлению
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 (улично-дорожная сеть) - 12.0.2 (благоустройство территории)	Не подлежит установлению
13.1	Ведение огородничества	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур Размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур	Хозяйственные строения и сооружения, предназначенные для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции
13.2	Ведение садоводства	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур Размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного	Хозяйственные строения и сооружения и гаражи

						МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г	Лист
							32
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

		использования с кодом 2.1 (для индивидуального жилищного строительства), хозяйственных построек и гаражей	
Условно разрешённые виды использования			
3.8.1	Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	Не подлежит установлению
4.5	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	Не подлежит установлению

Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства
зоны Ж-1/1, Ж-1/2, Ж-1/3, Ж-1/4:

Площадь земельного участка		
Минимальная площадь земельного участка ¹ (для земельных участков, предназначенных для размещения домов индивидуальной жилой застройки);		400 кв.м.
Максимальная площадь земельного участка ¹ (для земельных участков, предназначенных для размещения домов индивидуальной жилой застройки);		2000 кв.м.
Минимальная площадь земельного участка (для ведения личного подсобного хозяйства минимальный размер земельного участка)		600 кв.м.
Максимальная площадь земельного участка (для ведения личного подсобного хозяйства минимальный размер земельного участка)		10000 кв. м.
Минимальная площадь земельного участка: для земельных участков, предназначенных для размещения домов блокированной жилой застройки;		600 кв.м.

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	земельных участков, предназначенных для размещения домов индивидуальной жилой застройки);						2000 кв.м.
			Минимальная площадь земельного участка (для ведения личного подсобного хозяйства минимальный размер земельного участка)						600 кв.м.
			Максимальная площадь земельного участка (для ведения личного подсобного хозяйства минимальный размер земельного участка)						10000 кв. м.
			Минимальная площадь земельного участка: для земельных участков, предназначенных для размещения домов блокированной жилой застройки;						600 кв.м.
						МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г			Лист
									33
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

Максимальная площадь земельного участка: для земельных участков, предназначенных для размещения домов блокированной жилой застройки;	1500 кв.м.
Предельная (минимальная и максимальная) площадь земельных участков для размещения прочих объектов	Не подлежит установлению
Количество этажей	
максимальное	4
минимальное	1
Процент застройки	
максимальный	50% (для земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства площадью от 600 м ² до 4000 м ²) 40% (для земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства площадью от 4000 м ² до 8000 м ²) 40% (для земельного участка под индивидуальное жилищное строительство площадью от 500 м ² до 1500 м ²) 30% (для земельного участка под индивидуальное жилищное строительство площадью от 1500 м ² до 3000 м ²) 40% (для земельных участков под блокированные жилые дома)
минимальный	не нормируется
Иные показатели	
максимальная высота оград вдоль улиц	2.0 м
максимальная высота оград между соседними участками	2.0 м
отступ застройки от красной линии (линии застройки) улицы	3 м допускается размещение жилых домов по красной линии (линии застройки) улиц в условиях сложившейся застройки
отступ застройки от границ смежных земельных участков	1 м – от усадебного дома; 4 м – от постройки для содержания скота и птицы; 1 м – от других построек (бани, гаража и др.)

¹ - за исключением, случая:

- если такой земельный участок примыкает к земельному участку заявителя и к нему отсутствует свободный проезд (проход)

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист 34
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г	

Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне Ж-1/1, Ж-1/2, Ж-1/3, Ж-1/4:

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г	Лист
										35
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

№ пп	Вид ограничения	Код участка зоны Ж-1/1, Ж-1/2, Ж- 1/3, Ж-1/4
---------	-----------------	---

1. Архитектурно-строительные требования

1.1	<p>Жилой дом должен отстоять от красной линии (линии застройки) улиц и проездов – не менее 3 м.</p> <p>Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.</p> <p>В районах индивидуальной застройки жилые дома могут размещаться по красной линии (линии застройки) жилых улиц в соответствии со сложившейся застройкой.</p> <p>Линия застройки должна быть четко выражена, при этом ширина земельных участков («палисадников») от фасада зданий должна быть одинаковой.</p>	Все участки зоны
-----	---	---------------------

1.2	<p>Расстояние по санитарно-бытовым условиям и в зависимости от степени огнестойкости должны быть не менее:</p> <p>от индивидуального и блокированного дома – не менее 3 м;</p> <p>от постройки для содержания скота и птицы - 4 м;</p> <p>от других построек (баня, гараж и др.) – 1м;</p> <p>от стволов высокорослых деревьев – 4 м;</p> <p>от стволов среднерослых деревьев – 2м;</p> <p>от кустарников – 1 м.</p> <p>Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки должно быть не менее указанного в таблице.</p>	
-----	--	--

Нормативный разрыв	Поголовье (шт.), не более						
	свиньи	коровы , бычки	овцы, козы	кроли ки - матки	пти ца	лош ади	нутри и, песцы
10 м	5	5	10	10	30	5	5
20 м	8	8	15	20	45	8	8
30 м	10	10	20	30	60	10	10
40 м	15	15	25	40	75	15	15

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

Допускается пристройка сарая, гаража, бани, теплицы, навеса к индивидуальному дому с соблюдением требований санитарных и противопожарных норм. При этом постройки для содержания скота и птицы необходимо пристраивать к домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом. Высота помещений хозяйственных построек для содержания скота и птицы должна быть не менее 2,4 м.

1.3	<p>В условиях усадебной застройки разрешается строительство одноэтажных гаражей для личного автотранспорта вместимостью не более 2 машино-мест. Площадь на одно машино-место не более 30 м². Высота гаража от уровня земли до верха плоской кровли не более 3,2 м, до конька скатной кровли не более 4,5 м.</p>	Все участки зоны
-----	--	---------------------

1.4	Ограждение земельных участков со стороны улиц должно быть	Все участки
-----	---	-------------

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
------	----------	------	--------	---------	------

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инов. № подл.

МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г

Лист

36

	единообразным как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.	зоны
1.5	На границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, которые должны быть сетчатыми или решетчатыми с целью минимального затенения территории соседнего участка и высотой не более 2,0 м.	Все участки зоны
1.6	Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения, за исключением гаражей.	Все участки зоны
1.7	Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению – с учетом пожарных требований.	Все участки зоны
1.8	Содержание скота и птицы допускается в зонах жилой индивидуальной застройки с размером приусадебного участка не менее 0,1 га	Все участки зоны
1.9	При возведении на земельном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши и водоотвод ориентировать на свой участок.	Все участки зоны
1.10	На территории индивидуальной жилой застройки на предоставленных земельных участках запрещается строительство гаражей для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей и хранение такого автотранспорта, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъемностью менее 1,5 тонн	Все участки зоны

2. Санитарно-гигиенические и экологические требования

2.1	Местное канализирование производить с размещением выгребных ям только на территориях домовладений. Размещение выгребных и помойных ям производится на расстоянии 4м от границ участка домовладения.	Все участки зоны
2.2	Хозяйственные площадки в жилой зоне предусматриваются на приусадебных участках (кроме площадок для мусоросборников, размещенных из расчета 1 контейнер на 10 домов), но не далее, чем 100 м от входа в дом.	Все участки зоны
2.3.	Расстояние от надворного туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 4 м, до источника водоснабжения (колодца) не менее 10 м	Все участки зоны
2.4.	Для участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон промышленных и сельскохозяйственных предприятий, объектов спецназначения, действуют дополнительные регламенты в соответствии со статьей 26 настоящих Правил.	Все участки зоны в границах санитарно-защитных зон

3. Защита от опасных природных процессов

3.1.	Для участков зоны, расположенных в границах водоохранной зоны действуют дополнительные регламенты в соответствии со статьей 26 настоящих Правил.	Все участки зоны в границах водоохранн ых зон
------	--	--

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

						МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г	Лист
							37
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

2. Ж-2/3 – Зона среднеэтажной жилой застройки

Зона выделяется с целью развития на основе существующих и вновь осваиваемых территорий малоэтажной и среднеэтажной застройки, зон комфортного проживания, развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающих потребности жителей указанных территорий, создание условий для размещения необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства территории.

Код	Виды разрешённого использования земельных участков	Виды разрешённого использования объектов капитального строительства	Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства
Основные виды разрешенного использования			
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более десяти метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости)	Выращивание иных декоративных или сельскохозяйственных культур Размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Малоэтажные многоквартирные дома (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);	Индивидуальные гаражи и иные вспомогательные сооружения; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г	Лист
							38

Инв. № подл.	Подп. и дата		Взам. инв. №			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г						Лист 39

			общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома
2.3	Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количество этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки)	Разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха
2.5	Среднеэтажная жилая застройка	Многоквартирные дома этажностью не выше восьми этажей; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	Благоустройство и озеленение; Подземные гаражи и автостоянки; обустройство спортивных, детских и площадок отдыха.
2.7	Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами	Не подлежит установлению

Инв. № подл.	Подп. и дата		Взам. инв. №					
						предназначенные для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9 (служебные гаражи)	Не подлежит установлению	
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г		Лист
								40

		<p>разрешенного использования с кодами 3.1(коммунальное обслуживание), 3.2 (социальное обслуживание), 3.3 (бытовое обслуживание), 3.4.1 (амбулаторно-поликлиническое обслуживание), 3.5.1 (школьное, начальное и среднее общее образование), 3.6 (культурное развитие), 3.7 (религиозное использование), 3.10.1 (амбулаторное ветеринарное обслуживание), 4.1 (деловое управление), 4.6 (общественное питание), 5.1.2 (обеспечение занятий спортом в помещениях), 5.1.3 (площадка для занятий спортом), если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны</p>	
2.7.1	Хранение автотранспорта	<p>Отдельно стоящие и пристроенные гаражи, в том числе подземные, предназначенные для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9 (служебные гаражи)</p>	<p>Не подлежит установлению</p>

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	Объекты капитального строительства, предназначенные для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе здания, спортивные сооружения, предназначенные для занятия обучающихся физической культурой и спортом	Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта
3.8	Общественное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1 (государственное управление), 3.8.2 (представительская деятельность)	Объекты обслуживания автотранспорта
4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 200 кв.м.	Объекты обслуживания автотранспорта

						МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г	Лист
							41
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Инов. № подл.	Подп. и дата					Взам. инв. №				
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г				
									Лист	42

4.9	Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0 (общественное использование объектов капитального строительства), 4.0 (предпринимательство), а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования	Не подлежит установлению, за исключением указанных в статье 29 настоящих Правил.
5.1	Спорт	Учебные корпуса специализированных спортивных учебных учреждений. Спортивные площадки, спортивные корпуса, бассейны	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта.
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 (земельные участки (территории) общего пользования), 12.0.2 (благоустройство территории)	Не подлежит установлению
Условно разрешённые виды использования			
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных	Не подлежит установлению

		услуг без содержания животных	
4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	Хозяйственные постройки, сооружения для разгрузки автомобилей (рампы).
4.7	Гостиничное обслуживание	Гостиницы	Хозяйственные постройки, гаражи, отдельно стоящие бассейны, бани и сауны, душевые.
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования	Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту	Не подлежит установлению

Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны Ж-2/3:

Площадь земельного участка		
Минимальный размер земельного участка (для земельных участков, предназначенных для размещения многоквартирных домов)		800 кв.м.
Минимальный размер земельного участка (земельных участков, используемых для вспомогательных видов разрешенного использования объектов, площадь которых определяется схемой расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории)		Не менее 10 кв.м.
Максимальный размер земельного участка (земельных участков, используемых для вспомогательных видов разрешенного использования объектов, площадь которых определяется схемой расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории)		Не более 200 кв.м.
Минимальный размер земельного участка: для земельных участков, предназначенных для размещения всех объектов капитального строительства из перечня основных и условно разрешенных видов разрешенного использования;		600 кв.м.

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
---------------	--------------	--------------

						МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г	Лист
							43
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

	<p>дома не менее – 5 м;</p> <p>От постройки для содержания скота и птицы – 4м;</p> <p>От других построек (баня, гараж и другие) – 1м;</p> <p>От стволов высокорослых деревьев – 4м;</p> <p>От стволов среднерослых деревьев – 2м;</p> <p>От кустарника – 1м.</p> <p>На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.</p>	
1.3	В условиях малоэтажной застройки разрешается строительство одноэтажных гаражей для личного автотранспорта вместимостью не более 1 машино-мест. Площадь на одно машино-место не более 30 м ² . Высота гаража от уровня земли до верха плоской кровли не более 3,2 м, до конька скатной кровли не более 4,5 м.	Все участки зоны
1.4	Ограждение земельных участков со стороны улиц должно быть единообразным как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.	Все участки зоны
1.6	Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения, за исключением гаражей.	Все участки зоны
1.7	Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению – с учетом пожарных требований.	Все участки зоны
1.8	Содержание скота и птицы <u>не допускается</u> в зонах размещения малоэтажной застройки	Все участки зоны
1.9	При возведении на земельном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши и водоотвод ориентировать на свой участок.	Все участки зоны
1.10	На территории в зонах размещения малоэтажной застройки на предоставленных земельных участках запрещается строительство гаражей для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей и хранение такого автотранспорта, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъемностью менее 1,5 тонн	Все участки зоны
2. Санитарно-гигиенические и экологические требования		
2.1	Местное канализование производить с размещением выгребных ям только на территориях домовладений. Размещение выгребных и помойных ям производится на расстоянии 4 м от границ участка домовладения.	Все участки зоны

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г	Лист
							45

2.2	Хозяйственные площадки в жилой зоне предусматриваются (кроме площадок для мусоросборников, размещенных из расчета 3 контейнера на 1 подъезд), не далее чем 100 м от входа в дом.	Все участки зоны
2.3.	Для участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон промышленных и сельскохозяйственных предприятий, объектов спецназначения, действуют дополнительные регламенты в соответствии со статьей 29 настоящих Правил.	Все участки зоны в границах санитарно-защитных зон
3. Защита от опасных природных процессов		
3.1.	Для участков зоны, расположенных в границах водоохраной зоны действуют дополнительные регламенты в соответствии со статьей 29 настоящих Правил.	Все участки зоны в границах водоохраных зон

Статья 20. Общественно-деловые зоны

1. ОД-1/1, ОД-1/2, ОД-1/4 – Зона размещения объектов социального назначения (здравоохранения, образования, культуры, физкультуры и спорта)

Зона размещения объектов социального назначения выделяется с целью развития существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для размещения разнообразных объектов местного значения общественно-делового назначения, развития сферы социальных, иных объектов и формирования соответствующей среды, размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

Код	Виды разрешённого использования земельных участков	Виды разрешённого использования объектов капитального строительства	Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства
Основные виды разрешенного использования			
2.7.1	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением служебных гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9	Не подлежит установлению
3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц	Хозяйственные постройки, гаражи служебного и

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г	Лист
							46

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

		коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 (предоставление коммунальных услуг), 3.1.2 (административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг)	специального автотранспорта
3.2	Социальное обслуживание	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 (дома социального обслуживания), 3.2.2 (оказание социальной помощи населению), 3.2.3 (оказание услуг связи), 3.2.4 (общежития)	Объекты обслуживания автотранспорта
3.3	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	Объекты обслуживания автотранспорта
3.4	Здравоохранение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 (амбулаторно-поликлиническое обслуживание), 3.4.2 (стационарное медицинское обслуживание)	Не подлежит установлению
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы,	Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г	Лист
							47

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

		образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом)	
3.6	Культурное развитие	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1 (объекты культурно-досуговой деятельности), 3.6.2 (парки культуры и отдыха), 3.6.3 (цирки и зверинцы)	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, производственные мастерские при музеях с производством изделий народного творчества
3.8	Общественное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1 (государственное управление), 3.8.2 (представительская деятельность)	Объекты обслуживания автотранспорта
3.8.1	Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуга	Не подлежит установлению
5.1	Спорт	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 (обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий), 5.1.2 (обеспечение занятий спортом в	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта

						МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г	Лист
							48
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Инов. № подл.	Подп. и дата		Взам. инв. №			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
						Лист
МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г						49

		помещениях), 5.1.3 (площадки для занятий спортом), 5.1.4 (оборудованные площадки для занятий спортом), 5.1.5 (водный спорт), 5.1.6 (авиационный спорт), 5.1.7 (спортивные базы)	
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования	Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту	Не подлежит установлению
Условно разрешённые виды использования			
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	<p>Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный)</p> <p>Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома</p>	Индивидуальные гаражи и иные вспомогательные сооружения; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;
3.2.3	Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	Не подлежит установлению
3.7	Религиозное использование	<p>Размещение зданий и сооружений религиозного использования.</p> <p>Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 (осуществление религиозных обрядов), 3.7.2 (религиозное управление и образование)</p>	<p>Хозяйственные постройки.</p> <p>Строения и сооружения вспомогательного назначения для отправления культа.</p> <p>Здания для размещения благотворительных учреждений, в т.ч. производственного назначения, не требующих установления санитарно-защитных зон или разрывов</p>
4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест	Хозяйственные постройки, сооружения для разгрузки

		общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	автомобилей (рампы)
4.9.1	Объекты придорожного сервиса	Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса	Не подлежит установлению

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 26 настоящих Правил.

Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны ОД-1/1, ОД-1/2, ОД-1/4:

Площадь земельного участка	
Максимальная	Не подлежит установлению
Минимальная	Не подлежит установлению
Количество этажей	
максимальное	5
минимальное	1
Процент застройки	
максимальный	50%
минимальный	40%
Минимальные отступы застройки от границ смежных земельных участков	
отступ застройки от красной линии (линии застройки) улицы	Не менее 1 м
	10 м

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне ОД-1/1, ОД-1/2, ОД-1/4:

№ пп	Вид ограничения	Код участка зоны ОД-1/1, ОД-1/2, ОД-1/4
1.	Архитектурно-строительные требования	
1.1	Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения	Все участки зоны

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г	Лист
							50

1.2	Расстояние от вспомогательных построек до красной линии (линии застройки) улиц и проездов должно быть не менее 5 м	Все участки зоны
1.3	Площадь озеленения территории О2 должна составлять не менее 50 %. По периметру участка должна размещаться зеленую защитную полоса из деревьев и кустарников шириной не менее 1,5 м, со стороны улицы - не менее 6 м. Деревья размещаются на расстоянии не менее 15 м, кустарники - 5 м от здания ДОУ.	Все участки зоны
1.4	Расстояния от зданий общеобразовательных учреждений до различных видов зданий (жилых, производственных и др.) принимаются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ростовской области	Все участки зоны
1.5	Устройство пандусов в местах перепада для обеспечения удобного проезда детских и инвалидных колясок.	Все участки зоны
2	Санитарно-гигиенические и экологические требования	
2.1	Вертикальная планировка территории с организацией поверхностного стока (закрытые водостоки и дождеприемники)	Все участки зоны
3	Иные требования	
3.1	Размещение зеленых насаждений на участке в соответствии с требованиями Регионального норматива.	Все участки зоны

2. ОД-2, ОД-2/1, ОД-2/2 – Зона размещения объектов общественно-делового назначения

Зона размещения объектов общественно-делового назначения выделяется с целью развития существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для размещения разнообразных объектов местного значения общественно-делового назначения, объектов торговли, развития сферы социальных, иных объектов и формирования соответствующей среды, размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

Код	Виды разрешённого использования земельных участков	Виды разрешённого использования объектов капитального строительства	Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства
Основные виды разрешенного использования			
2.7.1	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9 (служебные гаражи)	Не подлежит установлению

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г	Лист
							51

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №			

3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 (предоставление коммунальных услуг), 3.1.2 (административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг)	Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта
3.2	Социальное обслуживание	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 (дома социального обслуживания), 3.2.2 (оказание социальной помощи населению), 3.2.3 (оказание услуг связи), 3.2.4 (общежития)	Не подлежит установлению
3.3	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	Не подлежит установлению
3.8.1	Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их	Не подлежит установлению

						МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г	Лист
							52
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

		деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	
4.1	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	Не подлежит установлению
4.3	Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	Хозяйственные постройки, гаражи и (или) стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей рынка, сооружения для разгрузки автомобилей (рампы)
4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров	Не подлежит установлению
4.5	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые	Не подлежит установлению
4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	Хозяйственные постройки, сооружения для разгрузки автомобилей (рампы)

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г	Лист
							53

Инов. № подл.	Взам. инв. №										Лист
Подп. и дата											Лист
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	
										Лист	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Интв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №			

		пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	Не подлежит установлению
3.6.2	Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	Не подлежит установлению
3.7	Религиозное использование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)	Жилые дома для проживания священнослужителей и членов их семей. Хозяйственные постройки. Строения и сооружения вспомогательного назначения для отправления культа. Здания для размещения благотворительных учреждений, в т.ч. производственного назначения, не требующих установления санитарно-защитных зон или разрывов
6.9	Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических	Не подлежит установлению

						МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г	Лист
							55
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

		запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	
--	--	---	--

Для зоны ОД-2, ОД-2/1, ОД-2/2 установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со статьёй 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

Площадь земельного участка	
Максимальная	Не подлежит установлению
Минимальная	Не подлежит установлению
Количество этажей	
максимальное	5
минимальное	1
Процент застройки	
максимальный	70%
минимальный	40%
Минимальные отступы застройки от границ смежных земельных участков	
	не менее 1 м
Иные показатели	
отступ застройки от красной линии (линии застройки) улицы	В соответствии со сложившейся застройкой

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне ОД-2, ОД-2/1, ОД-2/2:

№ пп	Вид ограничения	Код участка зоны
1. Санитарные и экологические требования.		
1.1	Общественные зоны должны иметь нормативную степень озеленения.	Все участки зоны
1.2	Прокладка магистральных инженерных коммуникаций на территории участков учреждений образования и здравоохранения допускается в исключительных случаях, при отсутствии другого технического решения.	Все участки зоны

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области

Изн. № подп.	Подп. и дата	Взам. инв. №	<table><tr><td>№ пп</td><td>Вид ограничения</td><td>Код участка зоны</td></tr><tr><td colspan="3">1. Санитарные и экологические требования.</td></tr><tr><td>1.1</td><td>Общественные зоны должны иметь нормативную степень озеленения.</td><td>Все участки зоны</td></tr><tr><td>1.2</td><td>Прокладка магистральных инженерных коммуникаций на территории участков учреждений образования и здравоохранения допускается в исключительных случаях, при отсутствии другого технического решения.</td><td>Все участки зоны</td></tr></table>						№ пп	Вид ограничения	Код участка зоны	1. Санитарные и экологические требования.			1.1	Общественные зоны должны иметь нормативную степень озеленения.	Все участки зоны	1.2	Прокладка магистральных инженерных коммуникаций на территории участков учреждений образования и здравоохранения допускается в исключительных случаях, при отсутствии другого технического решения.	Все участки зоны						
			№ пп	Вид ограничения	Код участка зоны																					
			1. Санитарные и экологические требования.																							
			1.1	Общественные зоны должны иметь нормативную степень озеленения.	Все участки зоны																					
1.2	Прокладка магистральных инженерных коммуникаций на территории участков учреждений образования и здравоохранения допускается в исключительных случаях, при отсутствии другого технического решения.	Все участки зоны																								
При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области																										
<table><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td rowspan="3">МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г</td><td>Лист</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td rowspan="2">56</td></tr><tr><td>Изм.</td><td>Кол. уч.</td><td>Лист</td><td>№ док.</td><td>Подпись</td><td>Дата</td></tr></table>												МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г	Лист							56	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
						МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г	Лист																			
							56																			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата																					

обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила. Новое строительство и реконструкция предусматривается в соответствии с СП 118.13330.2012. «Общественные здания и сооружения».

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 26 настоящих Правил.

Статья 21. Производственные зоны

1. П-1, П-1/1, П-1/2, П-1/3 - Производственная зона с размером санитарно-защитной зоны не более 100 м

Производственная зона с размером санитарно-защитной зоны не более 100 м выделяется с целью развития существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, размещения объектов делового и административного назначения, ограниченного числа объектов обслуживания, связаны непосредственно с обслуживанием производственных предприятий и развития инженерной и транспортной инфраструктуры.

Код	Наименование вида разрешённого использования земельных участков	Наименование вида разрешённого использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешённого использования объектов капитального строительства
Основные виды разрешённого использования			
2.7.1	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением служебных гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9 (служебные гаражи)	Не подлежит установлению
3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 (предоставление коммунальных услуг), 3.1.2 (административные здания организаций)	Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта
4.1	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не	Хозяйственные постройки, гаражи служебного

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г

Лист

57

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

		связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	автотранспорта
4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	Хозяйственные постройки, сооружения для разгрузки автомобилей (рампы).
4.9	Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0 (общественное использование объектов капитального строительства), 4.0 (предпринимательство), а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	Не подлежит установлению
4.9.1	Объекты дорожного сервиса	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 (заправка транспортных средств), 4.9.1.2 (обеспечение дорожного отдыха), 4.9.1.3 (автомобильные мойки), 4.9.1.4 (ремонт автомобилей)	Не подлежит установлению
6.4	Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	Не подлежит установлению
6.6	Строительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	Не подлежит установлению

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г	Лист
							58

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

6.7	Энергетика	Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 (коммунальное обслуживание)	Сооружения для электростанций обслуживающие и вспомогательные (золоотвалы, гидротехнических сооружений)
6.9	Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	Не подлежит установлению
7.1	Железнодорожный транспорт	Размещение железнодорожных путей; размещение, зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами; размещение наземных сооружений метрополитена, в том числе посадочных станций, вентиляционных шахт; размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных	Не подлежит установлению

						МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г	Лист
							59
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

		специальных дорог (канатных, монорельсовых, фуникулеров)	
7.5	Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	Хозяйственные постройки

Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны П-1, П-1/1, П-1/2, П-1/3 не устанавливаются.

Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны П-1, П-1/1, П-1/2, П-1/3:

Площадь земельного участка	
Максимальная	Не подлежит установлению
Минимальная	Не подлежит установлению
Высота зданий, сооружений	
максимальная	20 м
минимальная	4 м
Процент застройки	
максимальный	60%
минимальный	Не подлежит установлению
Минимальные отступы застройки от границ смежных земельных участков	Не менее 1 м
Иные показатели	
отступ застройки от красной линии (линии застройки) улицы	10 м

2. П-2 - Производственная зона с размером санитарно-защитной зоны более 100 м

Код	Наименование вида разрешённого использования земельных участков	Наименование вида разрешённого использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешённого использования объектов капитального строительства
Основные виды разрешённого использования			
3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 (предоставление коммунальных услуг) - 3.1.2 (административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг)	Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта
6.0	Производственная деятельность	Размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных	Вспомогательные здания и

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Интв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №			

МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г

Лист

60

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

		ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом	сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования; здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения; гаражи служебного транспорта; гостевые автостоянки, парковки; площадки для сбора мусора; сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения; благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм; защитные зеленые насаждения: объекты гражданской обороны; объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)
6.1	Недропользование	Осуществление геологических изысканий; добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи полезных ископаемых; размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча полезных	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного и специального транспорта

						МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г	Лист
							61
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Инов. № подл.	Подп. и дата		Взам. инв. №			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
						Лист
МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г						62

		ископаемых происходит на межселенной территории	
6.5	Нефтехимическая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия	Не подлежит установлению
6.6	Строительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	Не подлежит установлению
6.7	Энергетика	Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 (коммунальное обслуживание)	Сооружения для электростанций обслуживающие и вспомогательные (золоотвалы, гидротехнических сооружений)
7.5	Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	Хозяйственные постройки
Условно разрешённые виды использования			
4.9	Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0 (общественное использование объектов капитального строительства), 4.0 (предпринимательство), а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования	Не подлежит установлению
4.9.1	Объекты дорожного сервиса	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования	Магазины сопутствующей торговли, здания

		включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 (заправка транспортных средств), 4.9.1.2 (обеспечение дорожного отдыха), 4.9.1.3 (автомобильные мойки), 4.9.1.4 (ремонт автомобилей)	общественного питания как объектов придорожного сервиса
6.9	Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	Не подлежит установлению

Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны П-2:

Площадь земельного участка	
Максимальная	Не подлежит установлению
Минимальная	Не подлежит установлению
Высота зданий, сооружений	
максимальная	20 м
минимальная	4 м
Процент застройки	
максимальный	60%
минимальный	Не подлежит установлению
Минимальные отступы застройки от границ смежных земельных участков	не менее 1 м
Иные показатели	
отступ застройки от красной линии (линии застройки) улицы	10 м

Статья 22. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры

1. II. Зона объектов транспортной и инженерной инфраструктуры

По территории поселения проходят автомобильные дороги общего пользования регионального значения:

Региональные дороги общего пользования на территории поселения используются в соответствии с порядком установления и использования полос отвода, автомобильных дорог регионального и межмуниципального значения, относящихся к собственности Ростовской области (Постановление Правительства РО от 26.07.2012 № 672)

						МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г	Лист
							63
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Федеральные дороги общего пользования на территории поселения используются в соответствии с Федеральным законом от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Код	Наименование вида разрешённого использования земельных участков	Наименование вида разрешённого использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешённого использования объектов капитального строительства
Основные виды разрешённого использования			
2.7.1	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением служебных гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9 (служебные гаражи)	Не подлежит установлению
3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 (предоставление коммунальных услуг), 3.1.2 (административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг)	Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта
4.9	Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0 (общественное использование объектов капитального строительства), 4.0 (предпринимательство), а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования	Не подлежит установлению
4.9.1	Объекты дорожного сервиса	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 (заправка транспортных средств), 4.9.1.2 (обеспечение дорожного отдыха), 4.9.1.3 (автомобильные мойки), 4.9.1.4 (ремонт автомобилей)	Не подлежит установлению

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г	Лист
							64

6.9.1	Складские площадки	Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе	Не подлежит установлению
7.1	Железнодорожный транспорт	Размещение объектов капитального строительства железнодорожного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1.1 (железнодорожные пути), 7.1.2 (обслуживание железнодорожных перевозок)	Не подлежит установлению
7.2	Автомобильный транспорт	Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 (размещение автомобильных дорог), 7.2.2 (обслуживание перевозок пассажиров), 7.2.3 (стоянки транспорта общего пользования)	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, складские постройки
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 (улично-дорожная сеть), 12.0.2 (благоустройство территории)	Не подлежит установлению

Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны и не устанавливаются.

В зону инфраструктуры транспорта в границах населенных пунктов входят улицы, переулки, проезды и иные коммуникационные территории, ограниченные красными линиями, а также объекты транспортной инфраструктуры: стоянки, парковки, автобусные станции и остановки, автотранспортные предприятия конструктивные элементы дорожно-транспортных сооружений (опоры путепроводов) и т.д.

В зону инженерной инфраструктуры в границах населенных пунктов входят: линейные инженерные сети, а также головные сооружения инженерной инфраструктуры (электростанции, котельные, газораспределительные станции).

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне инфраструктуры транспорта в границах населенных пунктов

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)
существующие и проектируемые улицы, проезды	
остановочные павильоны	
гаражи, стоянки	
автобусные станции и остановки	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г	Лист
							65

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

- Мойка автомобилей до двух постов – санитарно-защитная зона 50 м.
 - Автозаправочные станции для легкового автотранспорта, оборудованные системой
- Параметры застройки земельных участков и объектов транспортной инфраструктуры:
Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства инженерной инфраструктуры в зоне И:

№ пп	Вид ограничения	Код участка зоны
1	Прокладка магистральных коммуникаций должна производиться на территориях зон инженерной и транспортной инфраструктуры. Места прокладки коммуникаций по улицам и транспортным магистралям определяются их поперечными профилями. При прокладке коммуникаций в охранных зонах требуется согласование специально уполномоченных государственных органов.	Все участки зоны
2	Инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог: <ul style="list-style-type: none"> – под тротуарами или разделительными полосами - инженерные сети в коллекторах, каналах или тоннелях; – в разделительных полосах – тепловые сети, водопровод, газопровод, хозяйственная и дождевая канализация; – на полосе между красной линией и линией застройки следует размещать газовые сети низкого давления и кабельные сети (силовые, связи, сигнализации и диспетчеризации). 	Все участки зоны
3	При проектировании и строительстве магистральных коммуникаций не допускается их прокладка под проезжей частью улиц.	Все участки зоны
4	Выбор трасс и проектирование подземных коммуникаций должны производиться с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений.	Все участки зоны
5	При прокладке коммуникаций по благоустроенным территориям должны предусматриваться объемы и мероприятия по качественному восстановлению благоустройства в первоначальном объеме, в том числе и озеленению, которые должны быть согласованы с владельцами этих территорий и осуществлены за счет заказчика до ввода в эксплуатацию данного объекта.	Все участки зоны

Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны И:

Площадь земельного участка	
Максимальная	Не подлежит установлению
Минимальная	Не подлежит установлению
Высота зданий, сооружений	
максимальная	16 м
минимальная	1 м
Процент застройки	

Взам. инв. №	Подп. и дата	Инов. № подл.	заказчика до ввода в эксплуатацию данного объекта.					
			Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны И:					
			Площадь земельного участка					
			Максимальная			Не подлежит установлению		
			Минимальная			Не подлежит установлению		
			Высота зданий, сооружений					
			максимальная			16 м		
минимальная			1 м					
Процент застройки								
						МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г	Лист	
							67	
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			

максимальный	60%
минимальный	40%
Иные показатели	
Минимальные отступы застройки от границ смежных земельных участков	Не подлежит установлению
отступ застройки от красной линии (линии застройки) улицы	10 м

Статья 23. Зоны сельскохозяйственного использования

1. CX-1, CX-1/1, CX-1/4 – Зона сельскохозяйственного использования

Зона выделена на основе существующих территорий по возделыванию сельскохозяйственных культур и развития животноводства.

Код	Наименование вида разрешённого использования земельных участков	Наименование вида разрешённого использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешённого использования объектов капитального строительства
Основные виды разрешённого использования			
1.1	Растениеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2 (выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур), 1.3 (овощеводство), 1.4 (выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур), 1.5 (садоводство), 1.6 (выращивание льна, и конипли)	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного и специального транспорта
1.12	Пчеловодство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых; размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых; размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного и специального транспорта
1.14	Научное обеспечение сельского	Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного и

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г

Лист

68

Инва. № подл.	Подп. и дата					Взам. инв. №
						Лист
Изм. Кол. уч. Лист № док. Подпись Дата						
МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г						
						69

	хозяйства	образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений	специального транспорта
1.16	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства	Не подлежит установлению
1.17	Питомники	Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства	Не подлежит установлению
1.19	Сенокошение	Кошение трав, сбор и заготовка сена	Не подлежит установлению
1.20	Выпас сельскохозяйств енных животных	Выпас сельскохозяйственных животных	Не подлежит установлению
3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 (предоставление коммунальных услуг) - 3.1.2 (административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг)	Не подлежит установлению
7.5	Трубопроводны й транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	Хозяйственные постройки

Условно разрешённые виды использования

1.13	Рыбоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры)	Не подлежит установлению
1.18	Обеспечение сельскохозяйст- венного производства	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных	Хозяйственные и складские постройки, административно-

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

		станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства	бытовые корпуса, ремонтные мастерские, мастерские по ремонту автотехники, гаражи для служебного и специального транспорта, сельскохозяйственной техники, прочие объекты капитального строительства, технологически связанные с процессом первичной переработки сельскохозяйственной продукции.
12.3	Запас	Отсутствие хозяйственной деятельности	Не подлежит установлению
13.1	Ведение огородничества	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур Размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур	Хозяйственные строения и сооружения, предназначенные для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции
13.2	Ведение садоводства	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур Размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей	Хозяйственные строения и сооружения и гаражи

Согласно части 6 статьи 36 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 и территорий опережающего социально-экономического развития,

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г	Лист
							70

поэтому на зону сельскохозяйственного использования СХ-1, СХ-1/1, СХ-1/4 градостроительные регламенты не устанавливаются.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 26 настоящих Правил.

2.СХ-2 – Зона сельскохозяйственных предприятий

Зона выделена на основе существующих территорий по возделыванию сельскохозяйственных культур и развития животноводства.

Код	Наименование вида разрешённого использования земельных участков	Наименование вида разрешённого использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешённого использования объектов капитального строительства
Основные виды разрешённого использования			
1.7	Животноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.8 (скотоводство), 1.9 (звероводство), 1.10 (птицеводство), 1.11 свиноводство), 1.15 хранение и переработка сельскохозяйственной продукции), 1.19 (сенокошение), 1.20 выпас сельскохозяйственных животных)	Не подлежит установлению
1.12	Пчеловодство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых; размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных	Не подлежит установлению

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г	Лист
							71

Инв. № подл.	Подп. и дата		Взам. инв. №							
		Коммунальное обслуживание		лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 (предоставление коммунальных услуг), 3.1.2 (административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг)				Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта		
4.1		Деловое управление		Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или				Не подлежит установлению		
							МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г			Лист
										72
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					

		насекомых; размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства	
1.17	Питомники	Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства	Не подлежит установлению
1.18	Обеспечение сельскохозяйственного производства	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства	Хозяйственные и складские постройки, административно-бытовые корпуса, ремонтные мастерские, мастерские по ремонту автотехники, гаражи для служебного и специального транспорта, сельскохозяйственной техники, прочие объекты капитального строительства, технологически связанные с процессом первичной переработки сельскохозяйственной продукции
3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 (предоставление коммунальных услуг), 3.1.2 (административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг)	Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта
4.1	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или	Не подлежит установлению

		муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	
7.5	Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	Хозяйственные постройки
Условно разрешённые виды использования			
1.13	Рыбоводство	Здания, сооружения, оборудования, необходимые для осуществления рыбоводства (аквакультуры)	Не подлежит установлению
1.5	Садоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур	Хозяйственные постройки

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 26 Настоящих правил.

3.СХ-3 – Зона дачного хозяйства и садоводства

Зона выделена для ведения садоводства, огородничества и отдыха в индивидуальном (семейном) порядке, для строительства сооружений, как сезонного, так и круглогодичного использования.

Код	Наименование вида разрешённого использования земельных участков	Наименование вида разрешённого использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешённого использования объектов капитального строительства
Основные виды разрешённого использования			
3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 (предоставление коммунальных услуг), 3.1.2 (административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг)	Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
---------------	--------------	--------------

						МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г	Лист
							73
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

4.1	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	Не подлежит установлению
13.1	Ведение огородничества	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур Размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур	Хозяйственные строения и сооружения, предназначенные для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции
13.2	Ведение садоводства	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур Размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1 (для индивидуального жилищного строительства), хозяйственных построек и гаражей	Хозяйственные строения и сооружения и гаражи
Условно разрешённые виды использования			
3.3	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	Хозяйственные постройки, гаражи, отдельно стоящие беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, сооружения для погрузки автомобилей (рампы). Бассейны крытые, отдельно стоящие спортивные залы.
4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 100 кв.м.	Объекты обслуживания автотранспорта

						МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г	Лист
							74
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Для зоны СХ-3 установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со статьей 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

Площадь земельного участка		
Минимальная площадь земельного участка ¹ (для земельных участков, предназначенных для размещения малоэтажной жилой застройки (размещение дачных домов и садовых домов);		400 кв.м.
Максимальная площадь земельного участка ¹ (для земельных участков, предназначенных для размещения малоэтажной жилой застройки (размещение дачных домов и садовых домов);		1500 кв.м.
Предельная (минимальная и максимальная) площадь земельных участков для размещения прочих объектов		Не подлежит установлению
Количество этажей		
максимальное		3
минимальное		1
Процент застройки		
максимальный		50% (для земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства площадью от 600 м ² до 4000 м ²) 40% (для земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства площадью от 4000 м ² до 8000 м ²) 40% (для земельного участка под индивидуальное жилищное строительство площадью от 500 м ² до 1500 м ²) 30% (для земельного участка под индивидуальное жилищное строительство площадью от 1500 м ² до 3000 м ²) 40% (для земельных участков под блокированные жилые дома)
Иные показатели		
максимальная высота оград вдоль улиц		2,0 м
максимальная высота оград между соседними участками		1,8 м
отступ застройки от красной линии (линии застройки) улицы		3 м Допускается размещение жилых домов по красной линии (линии застройки) улиц в условиях сложившейся застройки
отступ застройки от границ смежных земельных участков		1 м – от усадебного дома; 4 м – от постройки для

Инов. № подл.	Взам. инв. №					
	Подп. и дата					

						МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г	Лист
							75
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

	содержания скота и птицы; 1 м – от других построек (бани, гаража и др.)
--	---

¹ - за исключением, случая:

- если такой земельный участок примыкает к земельному участку заявителя и к нему отсутствует свободный проезд (проход);

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 26 настоящих Правил.

Статья 24. Зоны рекреационного использования

1. Р-1/1, Р-1/2, Р-1/4– Зона рекреации и природных комплексов (скверы, парки, объекты отдыха, физкультуры, и спорта)

Зона зеленых насаждений общего пользования и спортивных сооружений выделяются с целью сохранения существующей системы зеленых насаждений, сохранения существующего природного ландшафта, благоустройства территорий для отдыха населения, а также размещения объектов рекреации и спорта и необходимой инженерной и транспортной инфраструктуры.

Код	Наименование вида разрешённого использования земельных участков	Наименование вида разрешённого использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешённого использования объектов капитального строительства
Основные виды разрешённого использования			
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	Не подлежит установлению
3.6.2	Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	Не подлежит установлению
4.8	Развлечения	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для развлечения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.8.1 (развлекательные мероприятия), 4.8.2 (проведение азартных игр), 4.8.3 (проведение азартных игр в игорных зонах)	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта
5.1	Спорт	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида	Хозяйственные постройки, гаражи

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

						МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		76

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

		разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 (обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий), 5.1.2 (обеспечение занятий спортом в помещениях), 5.1.3 (площадки для занятий спортом), 5.1.4 (оборудованные площадки для занятий спортом), 5.1.5 (водный спорт), 5.1.6 (авиационный спорт), 5.1.7 (спортивные базы)	служебного автотранспорта
5.2	Природно-познавательный туризм	Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; Осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий	Не подлежит установлению
5.2.1	Туристическое обслуживание	Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей	Не подлежит установлению
5.3	Охота и рыбалка	Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы	Не подлежит установлению
5.4	Причалы для маломерных судов	Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов	Не подлежит установлению
9.1	Охрана природных территорий	Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными	Не подлежит установлению

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г	Лист
							77

Инов. № подл.	Подп. и дата					Взам. инв. №																				
<div>3.1</div> <div>Коммунальное обслуживание</div> <div>Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 (предоставление коммунальных услуг), 3.1.2 (административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг)</div> <div>Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта</div>																										
<table><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td rowspan="3">МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г</td><td>Лист</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td rowspan="2">78</td></tr><tr><td>Изм.</td><td>Кол. уч.</td><td>Лист</td><td>№ док.</td><td>Подпись</td><td>Дата</td></tr></table>												МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г	Лист							78	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
						МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г	Лист																			
							78																			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата																					

9.2	Курортная деятельность	Использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (месторождения минеральных вод, лечебные грязи, рапой лиманов и озер, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека), а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта	Не подлежит установлению
11.0	Водные объекты	Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты	Не подлежит установлению
11.1	Общее пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством)	Не подлежит установлению
11.3	Гидротехнические сооружения	Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений)	Не подлежит установлению
Условно разрешённые виды использования			
3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 (предоставление коммунальных услуг), 3.1.2 (административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг)	Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта

4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	Хозяйственные постройки, сооружения для разгрузки автомобилей (рампы)
4.7	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды их предоставления жилого помещения для временного проживания в них	Хозяйственные постройки, гаражи, отдельно стоящие бассейны, бани и сауны

Параметры соотношения элементов зоны общественных рекреационных территорий

Наименование территории	Ед.изм.	показатель
Парки		
Территория парка, общая площадь	га	10-15
Территории зеленых насаждений и водоемов	%	65-70
Аллеи, дорожки, площадки	%	25-28
Здания и сооружения (8 м)	%	5-7
Максимальная высота зданий и сооружений	м	8
Скверы		
Территория сквера, общая площадь	га	0,5 до 2,0
Территории зеленых насаждений и водоемов	%	60-80
Аллеи, дорожки, площадки	%	40-20
Здания и сооружения	%	запрещены
Бульвары шириной 18-25 м	%	
Территории земельных насаждений и водоемов	%	70-25
Аллеи, дорожки, площадки	%	30-25
Здания и сооружения	%	запрещены

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне Р-1/1, Р-1/2, Р-1/4:

№ пп	Вид ограничения	Код участка зоны Р-1/1, Р-1/2, Р-1/4
1. Общие требования		
1.1	На земельных участках общего пользования, а также на участках, входящих в состав рекреационных зон, запрещается снос зеленых насаждений, за исключением следующих случаев: - в связи с реконструкцией зеленых насаждений, проект которой согласован с Администрацией муниципального образования, - в связи со строительством и реконструкцией дорог, улиц и инженерных сетей зданий и сооружений,	Все участки зоны

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
---------------	--------------	--------------

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г	Лист
							79

	предусмотренных документами территориального планирования, документацией по планировке территории и проектной документацией, согласованной и утвержденной в установленном порядке, - при санитарных рубках и рубках ухода	
1.2	Минимальные расстояния от зеленых насаждений до зданий и сооружений, инженерных и транспортных коммуникаций принимать по Региональным нормативам градостроительного проектирования	
1.3	Размещение защитных металлических ограждений высотой не менее 0,5 м в местах примыкания газонов к проездам, стоянкам автотранспорта, в местах возможного наезда автомобилей и вытаптывания троп	
1.4	При размещении объектов малой торговли (палатки, лотки, павильоны) на земельных участках, предоставленных в краткосрочную аренду, снос деревьев запрещается	

2. Р-2/1, Р-2/2, Р-2/3, Р-2/4 – Зона зеленых насаждений специального назначения

Код	Наименование вида разрешённого использования земельных участков	Наименование вида разрешённого использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешённого использования объектов капитального строительства
Основные виды разрешённого использования			
9.1	Охрана природных территорий	Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными	Не подлежит установлению
12.3	Запас	Отсутствие хозяйственной деятельности	Не подлежит установлению

Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны Р-2/1, Р-2/2, Р-2/3, Р-2/4 не устанавливаются.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г	Лист
							80

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства)

Площадь земельного участка	
Минимальная площадь земельного участка	Не подлежит установлению
Максимальная площадь земельного участка	Не подлежит установлению
Количество этажей	
максимальное	Не подлежит установлению
Процент застройки	
максимальный	Не подлежит установлению
минимальные отступы от границ земельных участков	Не подлежит установлению

3. Р-3, Р-3/1, Р-3/4– Зона природных ландшафтов, неудобий, городских лесов

Код	Наименование вида разрешённого использования земельных участков	Наименование вида разрешённого использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешённого использования объектов капитального строительства
Основные виды разрешённого использования			
5.1.3	Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	Не подлежит установлению
5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)	Не подлежит установлению
5.2	Природно-познавательный туризм	Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий	Не подлежит установлению
5.2.1	Туристическое обслуживание	Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды	Не подлежит установлению

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г	Лист
							81

Интв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

		из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей	
5.3	Охота и рыбалка	Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы	Не подлежит установлению
11.1	Общее пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством)	Не подлежит установлению
9.1	Охрана природных территорий	Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными	Не подлежит установлению
Условно разрешённые виды использования			
3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 (предоставление коммунальных услуг), 3.1.2 (административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг)	Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы,	Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта

						МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г	Лист
							82
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

		образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом)	
--	--	---	--

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства)

Площадь земельного участка	
Минимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению
Максимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению
Количество этажей	
максимальное	3
минимальное	1
Процент застройки	
максимальный	80%
минимальный	20%
минимальные отступы от границ земельных участков	не подлежит установлению

Статья 25. Зоны специального назначения

1. С-1, С-1/1, С-1/4 – Зона размещения объектов захоронения

Зона выделена на основе существующих территорий захоронений и мест специального назначения, не имеющих перспективы развития на ближайший расчетный срок градостроительной документации с установленной санитарно-защитной зоной.

Код	Наименование вида разрешённого использования земельных участков	Наименование вида разрешённого использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешённого использования объектов капитального строительства
Основные виды разрешённого использования			
12.1	Ритуальная деятельность	Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений; осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения	Не подлежит установлению
7.2.3	Стоянки транспорта	Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по	Не подлежит установлению

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г						83
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

	общего пользования	установленному маршруту	
Условно разрешённые виды использования			
3.7	Религиозное использование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, моленные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)	Хозяйственные постройки. Строения и сооружения вспомогательного назначения для отправления культа. Здания для размещения благотворительных учреждений, в т.ч. производственного назначения, не требующих установления санитарно-защитных зон или разрывов.
4.9	Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0 (общественное использование объектов капитального строительства), 4.0 (предпринимательство), а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования	Не подлежит установлению

Параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны С-1, С-1/1, С-1/4

Площадь земельного участка	
максимальная	40 Га
минимальная	Не подлежит установлению
Высота зданий, сооружений	
максимальная	8 м
минимальная	Не подлежит установлению
Процент застройки	
максимальный	70%
минимальный	Не подлежит установлению
Минимальные отступы застройки от границ смежных земельных участков	
Не подлежит установлению	

Проектирование кладбищ и организацию их СЗЗ следует вести с учетом СанПиН 2.1.2882-11, санитарных правил устройства и содержания кладбищ и в соответствии с требованиями статьи 26 настоящих Правил

№ пп	Вид ограничения
-------------	------------------------

						МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г	Лист
							84
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
---------------	--------------	--------------

1.1	<ul style="list-style-type: none"> - первого и второго поясов зон санитарной охраны источников централизованного водоснабжения и минеральных источников; - первой зоны санитарной охраны курортов; - с выходом на поверхность закарстованных, сильнотрещиноватых пород и в местах выклинивания водоносных горизонтов; - со стоянием грунтовых вод менее двух метров от поверхности земли при наиболее высоком их стоянии, а также на затопливаемых, подверженных оползням и обвалам, заболоченных; - на берегах озер, рек и других открытых водоемов, используемых населением для хозяйственно-бытовых нужд, купания и культурно-оздоровительных целей
1.2	Кладбища традиционного захоронения располагаются на расстоянии 6 м. до красных линий и на расстоянии 100м. до стен жилых домов, учреждений образования и здравоохранения (при занимаемой площади до 10 га).
1.3	Санитарно-защитная зона от закрытых и сельских кладбищ составляет 50м.
1.4	Площадь зеленых насаждений (деревьев и кустарников) должна составлять не менее 20% от территории кладбища.

2. К-1– Зона карьеров

Специально выделенная территория, предназначенная для добычи общераспространенных полезных ископаемых с соблюдением санитарно-защитной зоны.

Код	Наименование основного вида разрешённого использования земельных участков	Наименование основного вида разрешённого использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешённого использования объектов капитального строительства
6.1	Недропользование	Добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; Объекты, в том числе подземные, в целях добычи недр; Объекты, необходимые для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного и специального транспорта.

Инов. № подл.	Подп. и дата		Взам. инв. №							
										Лист
						МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г				85
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					

7.5	Трубопроводный транспорт	Нефтепроводы, водопроводы, газопроводы и иные трубопроводы, а также иные здания и сооружения, необходимые для эксплуатации названных трубопроводов	Хозяйственные постройки
-----	--------------------------	--	-------------------------

Для данной зоны условно разрешенные виды использования – не установлены.

Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны К-1:

Площадь земельного участка	
максимальная	Не подлежит установлению
минимальная	Не подлежит установлению
Высота зданий, сооружений	
максимальная	16 м
минимальная	4 м
Процент застройки	
максимальный	60%
минимальный	40%
Иные показатели	
минимальные отступы застройки от границ земельных участков	Не менее 1 м

Статья 26. Дополнительные градостроительные регламенты в зонах с особыми условиями использования территории и иных зонах с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в этих зонах

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон с особыми условиями использования территории, обозначенных на картах настоящих Правил, определяется ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

Земельные участки и объекты капитального строительства, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются несоответствующими настоящим Правилам.

Федеральным законом №73-ФЗ от 25.06.2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (изменения вступили в силу 03.10.2016 г.) определено:

Статья 34.1. Защитные зоны объектов культурного наследия

1. Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

2. Защитные зоны не устанавливаются для объектов археологического наследия, некрополей, захоронений, расположенных в границах некрополей, произведений

Изн. № подп.	Подп. и дата	Взам. инв. №	(памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (изменения вступили в силу 03.10.2016 г.) определено:					
			Статья 34.1. Защитные зоны объектов культурного наследия					
			1. Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.					
			2. Защитные зоны не устанавливаются для объектов археологического наследия, некрополей, захоронений, расположенных в границах некрополей, произведений					
						МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г		Лист
								86
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			

монументального искусства, а также памятников и ансамблей, расположенных в границах достопримечательного места, в которых соответствующим органом охраны объектов культурного наследия установлены предусмотренные статьей 56.4 настоящего Федерального закона требования и ограничения.

3. Границы защитной зоны объекта культурного наследия устанавливаются:

1) для памятника, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 100 метров от внешних границ территории памятника, для памятника, расположенного вне границ населенного пункта, на расстоянии 200 метров от внешних границ территории памятника;

2) для ансамбля, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 150 метров от внешних границ территории ансамбля, для ансамбля, расположенного вне границ населенного пункта, на расстоянии 250 метров от внешних границ территории ансамбля.

4. В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного в границах населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 200 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию. В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного вне границ населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 300 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию.

5. Региональный орган охраны объектов культурного наследия вправе принять решение, предусматривающее установление границ защитной зоны объекта культурного наследия на расстоянии, отличном от расстояний, предусмотренных пунктами 3 и 4 настоящей статьи, на основании заключения историко-культурной экспертизы с учетом историко-градостроительного и ландшафтного окружения такого объекта культурного наследия в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6. Защитная зона объекта культурного наследия прекращает существование со дня утверждения в порядке, установленном статьей 34 настоящего Федерального закона, проекта зон охраны такого объекта культурного наследия.

2. Ограничения по экологическим и санитарно-гигиеническим условиям:

2.1. Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы

По территории Михайловского сельского поселения имеются водотоки и водные объекты (пруды):

В границах водоохранных зон запрещается:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв (в ред. Федерального закона от 21.10.2013 № 282-ФЗ);

2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов (в ред. Федеральных законов от 11.07.2011 № 190-ФЗ, от 29.12.2014 № 458-ФЗ);

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами (в ред. Федерального закона от 21.10.2013 N 282-ФЗ);

4) 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;

5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	2) размещение кладовищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов (в ред. Федеральных законов от 11.07.2011 № 190-ФЗ, от 29.12.2014 № 458-ФЗ);						
			3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами (в ред. Федерального закона от 21.10.2013 N 282-ФЗ);						
			4) 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;						
			5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных						
							МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г		Лист
									87
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

Источники водоснабжения имеют 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.

1) Параметры зоны:

Зоны санитарной охраны 1 пояса подземных источников водоснабжения составляют 50 м. Границы второго пояса зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения устанавливают расчетом. Территория первого пояса зон санитарной охраны должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной.

2) Ограничения деятельности:

На территории первого пояса запрещается:

- посадка высокоствольных деревьев;
- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;
- размещение жилых и общественных зданий, проживание людей;
- выпуск в поверхностные источники сточных вод, купание, водопой и выпас скота, стирка белья, рыбная ловля, применение ядохимикатов, удобрений и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

На территории первого пояса здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса зоны санитарной охраны с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса при их вывозе.

Допускаются рубки ухода и санитарные рубки леса.

На территории второго и третьего пояса зоны санитарной охраны поверхностных источников водоснабжения запрещается:

- отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;
- загрязнение территории нечистотами, мусором, навозом, промышленными отходами и др.;
- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей, шламохранилищ и других объектов, которые могут вызвать химические загрязнения источников водоснабжения;
- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, земледельческих полей орошения, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, которые могут вызвать микробные загрязнения источников водоснабжения;
- применение удобрений и ядохимикатов;
- добыча песка и гравия из водотока или водоема, а также дноуглубительные работы;
- расположение стойбищ и выпаса скота, а также другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;
- на территории третьего пояса рубка леса главного пользования и реконструкции.

Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

В пределах второго пояса зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения допускаются: птицеразведение, стирка белья, купание, туризм, водный

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Изм. инв. №	Подп. и дата	Взам. инв. №	Изм. инв. №
<p>МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г</p>						<p>Лист</p>			
						<p>89</p>			

спорт, устройство пляжей и рыбная ловля в установленных местах при обеспечении специального режима, согласованного с органами Роспотребнадзора.

2.3. Санитарно-защитные зоны промышленных, сельскохозяйственных и иных предприятий.

1) Параметры зоны:

Размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются в проекте санитарно-защитной зоны, с учётом объёма производства, используемых технологий и т.д. При отсутствии разработанного проекта применяется универсальная зона, определённая СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Границы санитарно-защитной зоны устанавливаются от источников химического, биологического и/или физического воздействия либо от границы земельного участка, принадлежащего промышленному производству и объекту для ведения хозяйственной деятельности и оформленного в установленном порядке, далее – промышленная площадка, до ее внешней границы в заданном направлении.

В зависимости от характеристики выбросов для промышленного объекта и производства, по которым ведущим для установления санитарно-защитной зоны фактором является химическое загрязнение атмосферного воздуха, размер санитарно-защитной зоны устанавливается от границы промплощадки и/или от источника выбросов загрязняющих веществ.

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 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 следующие ориентировочные размеры санитарно-защитных зон:

- промышленные объекты и производства четвертого класса – 100 м;
- промышленные объекты и производства пятого класса – 50 м;

2) Режим территории санитарно-защитной зоны

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать 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 повлиять на качество продукции.

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства:

- 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,

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		90

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.

2.4. Санитарно-защитные зоны кладбищ

1. На территории Михайловского сельского поселения расположено 4 сельских кладбища.

1) Параметры зоны:

Сельские и закрытые кладбища и мемориальные комплексы с погребением путем предания тела (останков) умершего земле (захоронение в могилу, склеп) могут находиться на расстоянии:

а) 50 м от жилых, общественных зданий, спортивно-оздоровительных зон

б) от водозаборных сооружений централизованного источника водоснабжения населения - не менее 1000 м с подтверждением достаточности расстояния расчетами поясов зон санитарной охраны водоисточника и времени фильтрации;

в) 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.

Вновь создаваемые места погребения должны размещаться на расстоянии не менее 300 м от границ селитебной территории.

2) Ограничения деятельности:

По территории санитарно-защитных зон и кладбищ запрещается прокладка сетей централизованного хозяйственно-питьевого водоснабжения.

Размер санитарно-защитных зон после переноса кладбищ, а также закрытых кладбищ для новых погребений по истечении кладбищенского периода остается неизменной.

После закрытия кладбища по истечении 25 лет после последнего захоронения расстояние до жилой застройки может быть сокращено до 100 м.

3. Ограничения по требованиям охраны инженерно-транспортных коммуникаций

3.1. Полоса отвода и придорожная полоса автомобильных дорог

Согласно правил установления и использования полос отвода федеральных автомобильных дорог, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 14 апреля 2007 г. № 233:

Под полосой отвода автодороги понимается совокупность земельных участков, предоставленных в установленном порядке для размещения конструктивных элементов и инженерных сооружений такой дороги, а также зданий, строений, сооружений, защитных и декоративных лесонасаждений и устройств, других объектов, имеющих специальное назначение по обслуживанию дороги и являющихся ее неотъемлемой технологической частью.

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	3. Ограничения по требованиям охраны инженерно-транспортных коммуникаций									
			3.1. Полоса отвода и придорожная полоса автомобильных дорог									
			Согласно правил установления и использования полос отвода федеральных автомобильных дорог, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 14 апреля 2007 г. № 233:									
			Под полосой отвода автодороги понимается совокупность земельных участков, предоставленных в установленном порядке для размещения конструктивных элементов и инженерных сооружений такой дороги, а также зданий, строений, сооружений, защитных и декоративных лесонасаждений и устройств, других объектов, имеющих специальное назначение по обслуживанию дороги и являющихся ее неотъемлемой технологической частью.									
						МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г				Лист		
										91		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата							

Согласно Постановлению Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»:

1) Размеры охранных зон 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:

до 1 кВ – 2 м
1-20 кВ – 10 м
35кВ-15м
110кВ-20м

3.5. Охранные зоны и санитарно-защитные зоны линий связи

Согласно Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 9 июня 1995 г. № 578; СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03:

1) На трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радиорелизации устанавливаются охранные зоны:

для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиорелизации, 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 радиорелизации 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;

2). На трассах радиорелейных линий связи в целях предупреждения экранирующего действия распространению радиоволн эксплуатирующие предприятия определяют участки земли, на которых запрещается возведение зданий и сооружений, а также посадка деревьев. Расположение и границы этих участков предусматриваются в проектах строительства радиорелейных линий связи и согласовываются с органами местного самоуправления.

3) Уровни электромагнитных излучений не должны превышать предельно допустимые уровни (ПДУ) согласно приложению 1 к СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03. Границы санитарно-защитных зон определяются на высоте 2 м от поверхности земли по ПДУ.

Статья 27. Особенности размещения отдельных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1. В пределах любых территориальных зон в качестве основных разрешённых видов использования земельных участков могут располагаться:

земельные участки для размещения объектов инженерной инфраструктуры (электростанции, подстанции, трансформаторы, водопроводные и канализационные насосные станции, водозаборы, артезианские скважины, водонапорные сооружения, колодцы, котельные, теплостанции, локальные сооружения инженерного обеспечения, газораспределительные станции, газораспределительные пункты, шкафы, телефонные станции, сооружения связи, телевидения и т.п. объекты);

земельные участки для размещения объектов пожарной охраны (гидрантов, резервуаров, противопожарных водоемов);

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г				93

земельные участки для размещения площадок для сбора мусора;

земельные участки для размещения элементов благоустройства и вертикальной планировки (открытых лестниц, подпорных стенок, декоративных пешеходных мостиков и т.п. малых архитектурных форм);

земельные участки для размещения объектов гражданской обороны;

земельные участки для обеспечения внутреннего правопорядка;

земельные участки для охраны Государственной границы;

земельные участки для размещения общественных туалетов;

земельные участки для декоративного и защитного озеленения;

земельные участки для размещения памятников, монументов, мемориалов;

земельные участки для размещения рекламных конструкций;

земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков, парковок (парковочных мест) в пределах улично-дорожной сети;

земельные участки резерва;

земельные участки водных объектов;

земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные;

земельные участки спортивных площадок, зелёных насаждений, скверов;

дополнительные земельные участки.

2. В пределах любых территориальных зон в качестве основных разрешённых видов использования объектов капитального строительства могут располагаться:

объекты капитального строительства, необходимые для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба, объекты гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий (пожарные депо, гидранты, резервуары);

объекты инженерной инфраструктуры (электростанции, подстанции, трансформаторы, водопроводные и канализационные насосные станции, водозаборы, артезианские скважины, водонапорные сооружения, колодцы, котельные, теплостанции, локальные сооружения инженерного обеспечения, газораспределительные станции, газораспределительные пункты, шкафы, телефонные станции, сооружения связи, телевидения и т.п. объекты);

объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 (предоставление коммунальных услуг) и 3.2.3 (оказание услуг сотовой связи);

инженерные сооружения и заграждения, пограничные знаки, коммуникации и другие объекты, необходимые для обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации, пограничные просеки и контрольных полосы,

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г				94

общественные туалеты.

размещение элементов благоустройства и вертикальной планировки (открытых лестниц, подпорных стенок, декоративных пешеходных мостиков и т.п. малых архитектурных форм).

объекты инженерной инфраструктуры (трансформаторы, водопроводные и канализационные насосные станции, водонапорные сооружения, колодцы, котельные, локальные сооружения инженерного обеспечения, газораспределительные пункты, шкафы, телефонные станции, сооружения связи, телевидения и т.п. объекты).

5. Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования.

3. Использование земельных участков и иных объектов капитального строительства, которые не являются памятниками истории и культуры, и расположены в пределах зон с

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Статья 28. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства.					
			1. На карте градостроительного зонирования отображаются установленные в соответствии с действующим законодательством зоны с особыми условиями использования территории.					
			2. Ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия действуют в пределах отображённых на карте зон и относятся к параметрам планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства, их архитектурному решению, иным характеристикам объектов капитального строительства в случаях, предусмотренных действующим законодательством.					
			3. Использование земельных участков и иных объектов капитального строительства, которые не являются памятниками истории и культуры, и расположены в пределах зон с					
						МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г	Лист	
							95	
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			

особыми условиями, выделенным по условиям охраны объектов культурного наследия, определяется:

1) градостроительными регламентами, определёнными статьями 18-36 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте градостроительного зонирования с учётом ограничений, определённых настоящей статьёй;

2) ограничениями, установленными в соответствии с действующим законодательством нормативными правовыми актами и проектами охранных зон, перечисленными в части 5 настоящей статьи.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые не являются памятниками истории и культуры, и расположены в границах зон охраны объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, определяются действующим законодательством в области охраны памятников истории и культуры.

5. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон с особыми условиями использования территории, выделенных по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям использования территорий, обозначенных на карте градостроительного зонирования, определяется:

а) градостроительными регламентами, определёнными статьями 18–36 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте границ территориальных зон настоящих Правил с учетом ограничений, определённых настоящей статьёй;

б) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

6. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон с особыми условиями использования территорий, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

7. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах установлены нормативными правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации и Ростовской области, органов местного самоуправления города.

8. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, устанавливаются:

виды запрещенного использования - в соответствии с действующими санитарными нормами;

разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе действующих санитарных норм.

9. Водоохранные зоны выделяются в целях предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод, предотвращения загрязнения, засорения,

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, устанавливаются:					
			виды запрещенного использования - в соответствии с действующими санитарными нормами;					
			разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе действующих санитарных норм.					
9. Водоохранные зоны выделяются в целях предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод, предотвращения загрязнения, засорения,								
						МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г		Лист
								96
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			

заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохраных зонах рек, других водных объектов, устанавливаются:

виды запрещенного использования, определяемые в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации и иными нормативными актами Российской Федерации;

разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов на основании порядка, определённого соответствующими нормативными актами Российской Федерации.

10. Зоны охраны источников питьевого водоснабжения устанавливаются в целях предупреждения и предотвращения загрязнения водных объектов, служащих источником снабжения водой населённых пунктов. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах охраны источников питьевого водоснабжения, устанавливаются:

виды запрещенного использования, определяемые в соответствии с нормативными актами Российской Федерации;

разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов на основании порядка, определённого соответствующими нормативными актами Российской Федерации.

11. Обеспечение безопасности при использовании земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется в рамках выполнения мероприятий по защите от природных и техногенных опасностей, созданию объектов двойного назначения, мероприятий антитеррористической направленности. Данные мероприятия разрабатываются на основании технических условий уполномоченных государственных и муниципальных органов, выдаваемых в соответствии с действующим законодательством.

12. Зоны затопления, подтопления устраиваются в целях предотвращения негативного воздействия вод (затопления, подтопления, разрушения берегов водных объектов, заболачивания).

В границах зон затопления, подтопления запрещается:

строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещается;

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 хранения и захоронения радиоактивных отходов.

Статья 29. Определения отдельных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1. Для целей применения настоящих Правил установлены следующие определения некоторых видов использования объектов капитального строительства:

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №						
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г		Лист
								97

Автосалон – здание, строение, сооружение, помещение или группа помещений, предназначенная для выставки (экспозиции), продажи, предпродажной подготовки и послепродажного технического обслуживания автомобиля, а также проведения вспомогательных операций (мойки, чистки и т.п.), требующих специального технологического оборудования. Автосалоны могут быть размещены в качестве объекта розничной торговли, если в них осуществляется продажа автомобилей с максимальной разрешённой массой не более 3,5 тонн, не производится техническое обслуживание, мойка автомобилей, а также другие операции с автомобилями, требующие специального технологического оборудования, производится хранение, экспозиция продаваемых автомобилей в количестве не более 10 единиц.

Гостевая автостоянка – специально выделенный участок территории, предназначенный для кратковременной стоянки автотранспорта, прибывающего к зданию, сооружению, при котором находится автостоянка. Имеет конструктивное решение, позволяющее осуществлять установку транспорта на твёрдое покрытие. Гостевые автостоянки могут устраиваться в комплексе со зданиями, сооружениями, в том числе могут быть конструктивно взаимосвязаны с ними. Вместимость гостевых автостоянок определяется расчётом на основе региональных и местных нормативов градостроительного проектирования. Гостевая автостоянка может также использоваться для временного нахождения автотранспортных средств, подвозящих персонал, работающий на данном объекте. Гостевая стоянка при любых объектах капитального строительства, расположенных в пределах территориальных зон Р-1, а также на земельных участках парков и скверов, выделенных в пределах других территориальных зон, может устраиваться только в пределах земельного участка, выделенного под данный объект с учётом соблюдения нормируемого процента озеленения. Гостевая стоянка при любых объектах капитального строительства, расположенных в пределах территориальных зон Р-1, может устраиваться только за пределами указанной территориальной зоны с учётом соблюдения нормируемого радиуса пешеходной доступности. Градостроительным регламентом может отдельно оговариваться необходимость и условия размещения гостевой автостоянки в пределах земельного участка, выделенного под основной вид разрешённого использования объектов капитального строительства.

Гостиница – здание, комплекс зданий, предназначенных для временного проживания людей (за исключением гостевых домов).

Здания и помещения управления – здания и помещения, предназначенные для размещения органов государственного и муниципального управления, суда, прокуратуры и т.п.

Индивидуальный жилой дом (объект индивидуального жилищного строительства) – отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи.

Культовые здания и сооружения – объекты капитального строительства и сооружения любых религиозных групп и религиозных организаций, зарегистрированных в установленном порядке, непосредственно предназначенные для отправления культа и не включающие в себя духовные учебные заведения, монастыри. В указанный вид использования могут включаться помещения для ведения благотворительной и религиозно-воспитательной работы. В качестве вспомогательного к данному виду использования могут устанавливаться жилые дома для проживания священнослужителей и членов их семей, которые могут быть отдельно стоящими (индивидуальными) или пристроенными к культовым зданиям.

Культурно-досуговый центр – здание (комплекс зданий), которое может включать в себя помещения для проведения развлекательных мероприятий, киносеансов, театральных постановок, организации танцев, игр, в т.ч. с использованием специального

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	<p>Культовые здания и сооружения – объекты капитального строительства и сооружения любых религиозных групп и религиозных организаций, зарегистрированных в установленном порядке, непосредственно предназначенные для отправления культа и не включающие в себя духовные учебные заведения, монастыри. В указанный вид использования могут включаться помещения для ведения благотворительной и религиозно-воспитательной работы. В качестве вспомогательного к данному виду использования могут устанавливаться жилые дома для проживания священнослужителей и членов их семей, которые могут быть отдельно стоящими (индивидуальными) или пристроенными к культовым зданиям.</p> <p>Культурно-досуговый центр – здание (комплекс зданий), которое может включать в себя помещения для проведения развлекательных мероприятий, киносеансов, театральных постановок, организации танцев, игр, в т.ч. с использованием специального</p>							
									МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г	Лист
										98
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

игрового оборудования, организации работы ночных клубов, предприятий общественного питания, организации иной досуговой деятельности, а также сопутствующие им вспомогательные и санитарно-гигиенические помещения

Летняя кухня – здание, сооружение, возводимое на земельном участке, занимаемом индивидуальным домовладением и используемое для приготовления пищи в тёплый период года, соответственно не имеющее конструктивного утепления и инженерных сетей, обеспечивающих его отопление. Количество этажей летней кухни – не более одного, при этом устройство подвальных, цокольных этажей и чердаков не допускается. Максимальная площадь помещений летней кухни – не более 40 квадратных метров.

Машино-место – часть земельного участка, здания, сооружения, предназначенная для временной стоянки или постоянного хранения легкового автомобиля, имеющая конструктивное решение, позволяющее устанавливать автомобиль на твёрдое покрытие, нормативный отвод поверхностных вод, а в случаях, предусмотренных действующими нормативами и системы по удалению и очистке загрязнённых стоков. Минимальный размер машино-места для легковых автомобилей установлен 2,5 м. в ширину и 5,5 метра в длину. Количество машино-мест для отдельных видов использования земельных участков принимается в соответствии с градостроительными регламентами, если иное не оговорено в региональных или местных нормативах градостроительного проектирования.

Медицинские кабинеты – помещения, специально оборудованные для оказания медицинских услуг населению и располагаемые за пределами зон, специально предназначенных для размещения учреждений здравоохранения. Номенклатура медицинских услуг и показатели площади, количества посещений в смену, относящиеся к таким объектам, устанавливаются действующими санитарными нормами и региональными, местными нормативами градостроительного проектирования. При этом в жилых и общественно-деловых зонах запрещается размещать дермато-венерологические, психиатрические, инфекционные и фтизиатрические кабинеты врачебного приёма.

Многоэтажный многоквартирный дом – многоквартирный дом с количеством этажей девять и более.

Многоквартирный дом – совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом может включать в себя следующие нежилые помещения, в т.ч. и пристроенные, размещаемые не выше второго этажа (при условии разделения входов в них и входов в квартиры и помещения общего пользования, через которые осуществляется доступ в квартиры):

объекты розничной торговли (кроме специализированных магазинов химикомоскательных и других товаров, эксплуатация которых может вести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки; магазинов с наличием в них взрывопожароопасных веществ и материалов; магазинов по продаже синтетических ковровых изделий, автозапчастей, шин и автомобильных масел; специализированных рыбных магазинов; складов при объектах торговли);

офисы;

аптеки;

парикмахерские;

предприятия бытового обслуживания населения (кроме предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества, прачечных, химчисток);

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист	
			МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г							99
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

медицинские кабинеты (кроме дермато-венерологических, психиатрических, инфекционных и фтизиатрических кабинетов врачебного приёма, рентгеновских кабинетов, помещений с лечебной или диагностической аппаратурой или установками, являющимися источниками ионизирующего излучения, отделений (кабинетов) магнитно-резонансной томографии).

Объекты розничной торговли – объекты капитального строительства, помещения, группы помещений в объектах капитального строительства, предназначенные для осуществления розничной торговли продовольственными и промышленными товарами в соответствии с действующими нормами.

Палисадник – часть земельного участка, выделенного под индивидуальное жилищное строительство, расположенная между индивидуальным жилым домом и границей земельного участка, отделяющего его от территории улицы. Палисадник предназначается для озеленения земельного участка в целях защиты от шума и вредных выбросов в атмосферу. Необходимость устройства палисадника, а также его глубина (т.е. расстояние от границы земельного участка и улицы до крайней стены индивидуального жилого дома) могут быть установлены градостроительным регламентом.

Парковый павильон – здание, сооружение, предназначенное для организации культурно-досуговых мероприятий, выставок, концертов, укрытия от дождя, солнца, размещения временных торговых объектов по продаже прохладительных напитков, мороженого, сувенирной продукции.

Площадка для сбора мусора – специально выделенный участок территории, обустроенный для сбора твёрдых отходов потребления с целью последующего их удаления на специально отведённые места утилизации, должна быть обеспечена твердым покрытием, нормативным водоотведением и ограждением из непрозрачных конструкций, либо озеленения высотой не ниже верха установленных на данной площадке ёмкостей для сбора твёрдых отходов.

Площадка для торговли «с колёс» - специально выделенный участок территории, имеющий твёрдое покрытие и оборудованный для кратковременной стоянки автомобилей, с которых осуществляется торговля продовольственными товарами непосредственно, либо через прилавок.

Постройки для занятий индивидуальной трудовой деятельностью – строения, сооружения, расположенные в пределах земельного участка, занимаемого индивидуальным домовладением, и используемые для трудовой деятельности лицами, постоянно проживающими на данном участке, за исключением индивидуальной трудовой деятельности, связанной с торговлей, общественным питанием, а также с производством, требующим установления санитарно-защитных зон или санитарных разрывов.

Ремонтные мастерские – здание, строение, сооружение, помещение или группа помещений, предназначенные для ремонта машин, технологического оборудования, станков, бытовой техники с применением специального ремонтного оборудования, складирования ремонтируемых товаров. В ремонтных мастерских не производится ремонт автомобилей.

Среднеэтажный многоквартирный дом – многоквартирный дом с количеством надземных этажей не более восьми.

Хозяйственный блок (хозблок) – здание, предназначенное для хранения хозяйственных принадлежностей, иных нужд для содержания индивидуального жилого дома и прилегающего к нему земельного участка и не предназначенное для проживания людей (в т.ч. и временного). Хозяйственный блок должен иметь высоту не более 4 метров от средней планировочной отметки земли до самой высокой точки, площадь не более 40 квадратных метров. В хозяйственном блоке может устраиваться подвальный этаж высотой

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист	
			МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г							100
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

не более 3,6 метров, либо подполье глубиной не более 2 метров. Хозяйственный блок может размещаться отдельно, либо блокироваться с другими зданиями и сооружениями.

2. Классификация объектов здравоохранения (за исключением указанных в части 1 настоящей статьи) принимается в соответствии с номенклатурой учреждений здравоохранения, утверждаемой уполномоченным органом государственной власти Российской Федерации в области здравоохранения.

Инв. № подл.	Подп. и дата					Взам. инв. №					
						МК № 0358300008420000041_158295 от 17.03.2020г					Лист
											101
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата						